

**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**1 OCAK – 30 EYLÜL 2018  
HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE  
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

**İÇİNDEKİLER****SAYFA**

<b>KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO).....</b>	<b>1-2</b>
<b>KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....</b>	<b>3</b>
<b>KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU .....</b>	<b>4</b>
<b>KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU .....</b>	<b>5</b>
<b>KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR</b>	<b>6-73</b>
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....	6
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....	7-23
NOT 3 FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA .....	24-25
NOT 4 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	26-27
NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ .....	28-29
NOT 6 FİNANSAL BORÇLANMALAR.....	29-32
NOT 7 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR .....	33
NOT 8 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR .....	33-34
NOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER VE YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....	34-36
NOT 10 MADDİ DURAN VARLIKLAR .....	37
NOT 11 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR .....	38
NOT 12 STOKLAR .....	38
NOT 13 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI .....	38
NOT 14 KARŞILIKLAR, KOŞULLU ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	39
NOT 15 TAAHHÜTLER .....	39-45
NOT 16 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR.....	46
NOT 17 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER .....	47
NOT 18 DİĞER DÖNEN / DURAN VARLIKLAR VE KISA/UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER.....	47-48
NOT 19 ÖZKAYNAKLAR .....	48-50
NOT 20 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ .....	50
NOT 21 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ/SATIŞ VE PAZARLAMA GİDERLERİ.....	50-51
NOT 22 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER.....	51
NOT 23 FİNANSMAN GELİRLERİ .....	52
NOT 24 FİNANSMAN GİDERLERİ .....	52
NOT 25 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ .....	52-54
NOT 26 HİSSE BAŞINA KAZANÇ /(ZARAR) .....	55
NOT 27 GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI .....	56-58
NOT 28 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	59-70
NOT 29 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	70-71
NOT 30 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....	71
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ .....	72-73

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2018 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>207.294.696</b>	<b>31.820.761</b>
Nakit ve nakit benzerleri	5	28.079.124	3.125.149
Kısa vadeli finansal yatırımlar	5	5.746.875	2.717.559
Ticari alacaklar		33.062.100	15.579.335
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	4,7	-	2.050.647
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	33.062.100	13.528.688
Diğer alacaklar		368.827	32.900
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	368.827	32.900
Stoklar	12	125.504.601	-
Peşin ödenmiş giderler	17	1.254.488	1.118.578
Diğer dönen varlıklar	18	13.278.681	9.247.240
<b>DURAN VARLIKLAR</b>		<b>1.947.953.817</b>	<b>1.731.374.525</b>
Uzun vadeli finansal yatırımlar	5	94.848.898	64.420.217
Diğer alacaklar		40.042.257	24.646.637
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	40.042.257	24.646.637
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	1.770.628.505	1.604.229.004
Maddi duran varlıklar	10	94.164	125.389
Maddi olmayan duran varlıklar		43.822	47.479
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	11	43.822	47.479
Peşin ödenmiş giderler	17	7.971.381	8.504.534
Ertelenmiş vergi varlığı	25	6.311.406	3.890.901
Diğer duran varlıklar	18	28.013.384	25.510.364
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>2.155.248.513</b>	<b>1.763.195.286</b>

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2018 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>Sınırlı denetimden geçmemiş</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>
	<b>Dipnot referansları</b>	<b>30 Eylül 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>271.913.890</b>	<b>164.910.232</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	6	-	48.836.091
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	155.265.792	93.878.598
Ticari borçlar		32.493.968	4.314.390
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	4,7	31.024.817	-
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	1.469.151	4.314.390
Diğer borçlar		17.628.717	13.228.335
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	4,8	6.452.043	5.978.094
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	8	11.176.674	7.250.241
Ertelenmiş gelirler	17	53.562.542	-
Kısa vadeli karşılıklar		10.180.577	2.966.119
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	16	241.814	230.728
- <i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	14	9.938.763	2.735.391
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	15,18	2.782.294	1.686.699
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>1.566.056.982</b>	<b>990.465.841</b>
Ticari borçlar		240.345	240.345
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	240.345	240.345
Uzun vadeli borçlanmalar	6	1.435.780.674	867.454.723
Diğer borçlar		47.680.572	34.049.695
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	8	47.680.572	34.049.695
Ertelenmiş gelirler	17	-	346.500
Uzun vadeli karşılıklar		9.231.210	16.443.385
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	16	166.604	175.407
- <i>Diğer uzun vadeli karşılıklar</i>	14	9.064.606	16.267.978
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	25	69.694.674	68.180.721
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	15,18	3.429.507	3.750.472
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>317.277.641</b>	<b>607.819.213</b>
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>		<b>306.342.993</b>	<b>592.124.050</b>
Ödenmiş sermaye	19	184.000.000	184.000.000
Sermaye düzeltme farkları	19	317.344	317.344
Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları	6,19	20.763.729	-
Geri alınmış paylar (-)	19	(5.605.354)	(5.605.354)
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		53.748.727	53.748.727
Paylara ilişkin primler	19	58.880.000	58.880.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler/(giderler)		6.499.818	(30.234.763)
- <i>Yabancı para çevrim farkları</i>		6.499.818	(30.234.763)
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		5.609.501	5.609.501
- <i>Yasal yedekler</i>	19	4.147	4.147
- <i>Geri alınan paylara ilişkin yedekler</i>	19	5.605.354	5.605.354
Geçmiş yıllar karları		320.194.513	285.998.577
Net dönem (zararı)/karı		(338.065.285)	39.410.018
<b>Kontrol gücü olmayan paylar</b>		<b>10.934.648</b>	<b>15.695.163</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>2.155.248.513</b>	<b>1.763.195.286</b>

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Sınırlı	Sınırlı	Sınırlı	Sınırlı
		denetimden geçmemiş	denetimden geçmemiş	denetimden geçmemiş	denetimden geçmemiş
KAR VEYA ZARAR KISMI		1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Hasılat	20	74.067.680	33.458.074	47.850.700	19.804.046
Satışların maliyeti (-)	20	(10.033.228)	(3.723.023)	(7.258.313)	(2.496.853)
<b>BRÜT KAR</b>		<b>64.034.452</b>	<b>29.735.051</b>	<b>40.592.387</b>	<b>17.307.193</b>
Genel yönetim giderleri (-)	21	(5.784.653)	(1.878.303)	(4.081.727)	(1.152.208)
Satış ve pazarlama giderleri (-)	21	(3.985.739)	(1.035.835)	-	-
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	329.109	221.584	950.007	788.247
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	22	(430.831)	(76.616)	(62.619)	(2)
<b>ESAS FAALİYET KARI</b>		<b>54.162.338</b>	<b>26.965.881</b>	<b>37.398.048</b>	<b>16.943.230</b>
Finansman gelirleri	23	4.000.542	1.901.082	13.694.024	396.004
Finansman giderleri (-)	24	(411.388.544)	(248.948.173)	(137.367.601)	(44.266.278)
<b>VERGİ ÖNCESİ ZARAR</b>		<b>(353.225.664)</b>	<b>(220.081.210)</b>	<b>(86.275.529)</b>	<b>(26.927.044)</b>
Vergi geliri		4.834.691	8.969.042	4.190.215	1.206.994
- Dönem vergi (gideri)/geliri	25	-	-	(193.020)	200.507
- Ertelenmiş vergi geliri	25	4.834.691	8.969.042	4.383.235	1.006.487
<b>DÖNEM ZARARI</b>		<b>(348.390.973)</b>	<b>(211.112.168)</b>	<b>(82.085.314)</b>	<b>(25.720.050)</b>
<b>Dönem Zararının Dağılımı</b>					
Kontrol gücü olmayan paylar		(10.325.688)	(1.769.101)	(5.135.627)	(1.653.388)
Ana ortaklık payları		(338.065.285)	(209.343.067)	(76.949.687)	(24.066.662)
<b>Net dönem zararı</b>		<b>(348.390.973)</b>	<b>(211.112.168)</b>	<b>(82.085.314)</b>	<b>(25.720.050)</b>
Pay başına kayıp (Tam TL)	26	(1,84)	(1,14)	(0,42)	(0,13)
Sulandırılmış hisse başına kayıp (Tam TL)	26	(1,17)	(0,72)	(0,42)	(0,13)
<b>DÖNEM ZARARI</b>		<b>(348.390.973)</b>	<b>(211.112.168)</b>	<b>(82.085.314)</b>	<b>(25.720.050)</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER) KISMI</b>		<b>37.085.672</b>	<b>27.002.107</b>	<b>3.438.247</b>	<b>1.872.588</b>
<b>Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar</b>		<b>37.085.672</b>	<b>27.002.107</b>	<b>3.438.247</b>	<b>1.872.588</b>
Yabancı para çevrim farklarına ilişkin diğer kapsamlı gelir		37.085.672	27.002.107	3.438.247	1.872.588
<b>TOPLAM KAPSAMLI GİDER</b>		<b>(311.305.301)</b>	<b>(184.110.061)</b>	<b>(78.647.067)</b>	<b>(23.847.462)</b>
<b>Toplam Kapsamlı Giderin Dağılımı</b>					
Kontrol gücü olmayan paylar		(9.974.597)	(1.347.231)	(5.032.680)	(1.614.556)
Ana ortaklık payları		(301.330.704)	(182.762.830)	(73.614.387)	(22.232.906)

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye düzeltilme farkları	Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları	Geri alınmış paylar	Paylara ilişkin primler	Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	Birikmiş karlar		Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar		
								Yabancı para çevrim farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler			Geçmiş yıllar karları	Net dönem zararı
<b>1 Ocak 2017 itibarıyla bakiyeler</b>	<b>184.000.000</b>	<b>317.344</b>	-	<b>(3.338.783)</b>	<b>58.880.000</b>	<b>53.748.727</b>	<b>(40.656.244)</b>	<b>3.342.930</b>	<b>545.174.055</b>	<b>(256.908.907)</b>	<b>544.559.122</b>	<b>16.236.142</b>	<b>560.795.264</b>
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	(256.908.907)	256.908.907	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	-	-	3.335.300	-	-	(76.949.687)	(73.614.387)	(5.032.680)	(78.647.067)
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen (azalış)/artış (*)	-	-	-	(2.266.571)	-	-	-	2.266.571	(2.266.571)	-	(2.266.571)	-	(2.266.571)
<b>30 Eylül 2017 itibarıyla bakiyeler</b>	<b>184.000.000</b>	<b>317.344</b>	-	<b>(5.605.354)</b>	<b>58.880.000</b>	<b>53.748.727</b>	<b>(37.320.944)</b>	<b>5.609.501</b>	<b>285.998.577</b>	<b>(76.949.687)</b>	<b>468.678.164</b>	<b>11.203.462</b>	<b>479.881.626</b>
<b>1 Ocak 2018 itibarıyla bakiyeler</b>	<b>184.000.000</b>	<b>317.344</b>	-	<b>(5.605.354)</b>	<b>58.880.000</b>	<b>53.748.727</b>	<b>(30.234.763)</b>	<b>5.609.501</b>	<b>285.998.577</b>	<b>39.410.018</b>	<b>592.124.050</b>	<b>15.695.163</b>	<b>607.819.213</b>
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	39.410.018	(39.410.018)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	-	-	36.734.581	-	-	(338.065.285)	(301.330.704)	(9.974.597)	(311.305.301)
Bağlı ortaklıklarda kontrol kaybı ile sonuçlanmayan pay oranı değişikliklerine bağlı (azalış)/artış	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.214.082)	-	(5.214.082)	5.214.082	-
Pay sahiplerinin diğer katkıları (Not 6)	-	-	20.763.729	-	-	-	-	-	-	-	20.763.729	-	20.763.729
<b>30 Eylül 2018 itibarıyla bakiyeler</b>	<b>184.000.000</b>	<b>317.344</b>	<b>20.763.729</b>	<b>(5.605.354)</b>	<b>58.880.000</b>	<b>53.748.727</b>	<b>6.499.818</b>	<b>5.609.501</b>	<b>320.194.513</b>	<b>(338.065.285)</b>	<b>306.342.993</b>	<b>10.934.648</b>	<b>317.277.641</b>

(\*) Not 19’da açıklanmıştır.

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>Sınırlı denetimden geçmemiş</i>	<i>Sınırlı denetimden geçmemiş</i>
	<b>Dipnot referansları</b>	<b>1 Ocak - 30 Eylül 2018</b>	<b>1 Ocak - 30 Eylül 2017</b>
<b>A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
<b>Dönem zararı</b>		<b>(348.390.973)</b>	<b>(82.085.314)</b>
<b>Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:</b>			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	10,11	40.539	37.444
Değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	22,24	244.358	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	16	71.775	102.133
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	23,24	60.077.473	39.646.760
Gerçekleşmemiş yabancı para çevirim farkları ile ilgili düzeltmeler		359.617.270	84.359.976
Vergi geliri ile ilgili düzeltmeler	25	(4.834.691)	(4.190.215)
Zarar mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		774.630	685.092
		<b>67.600.381</b>	<b>38.555.876</b>
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:</b>			
Ticari alacaklardaki (artış)/azalış ile ilgili düzeltmeler		(17.652.723)	4.148.311
Faaliyetler ilgili diğer alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(14.225.675)	(2.634.049)
Stoklardaki artışlar ile ilgili düzeltmeler	12	(125.504.601)	-
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		28.179.578	(2.113.461)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		59.637.278	7.825.760
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer (azalış)/artış ile ilgili düzeltmeler		(6.137.215)	1.919.407
<b>Faaliyetlerde (kullanılan)/elde edilen nakit akışları</b>		<b>(8.102.977)</b>	<b>47.701.844</b>
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	16	(69.492)	(79.354)
Vergi ödemeleri		-	(2.259.650)
<b>Faaliyetlerde (kullanılan)/elde edilen net nakit akışları</b>		<b>(8.172.469)</b>	<b>45.362.840</b>
<b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>			
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10,11	(25.929)	(21.810)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	10	20.272	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(1.093.098)	(8.564.691)
<b>Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit akışları</b>		<b>(1.098.755)</b>	<b>(8.586.501)</b>
<b>C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Kredilerden nakit girişleri	6	-	42.674.125
Pay ve diğer özkaynağa dayalı araçların ihracından kaynaklanan nakit girişleri	6	170.000.000	-
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(80.976.834)	(37.762.291)
Alınan faiz		2.422.733	45.705
Ödenen faiz	6	(57.218.235)	(40.779.885)
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları		-	(2.266.571)
<b>Finansman faaliyetlerinden elde edilen/ (kullanılan) net nakit akışları</b>		<b>34.227.664</b>	<b>(38.088.917)</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)</b>		<b>24.956.440</b>	<b>(1.312.578)</b>
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	3.125.149	7.826.862
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	5	<b>28.081.589</b>	<b>6.514.284</b>

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

### 1. ŞİRKET’İN / (GRUP’UN) ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Şirket ya da Akfen GYO”), Aksel Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş. (“Aksel”)’nin unvan değişikliğine gitmesi ve gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülüp yeniden yapılandırılması sonucu oluşmuştur. Aksel, ilk olarak 25 Haziran 1997 tarihinde Hamdi Akın ve Yüksel İnşaat A.Ş. ortaklığında yurt içi turizm sektöründe yatırım yapmak amacı ile kurulmuş ve ardından Yüksel İnşaat A.Ş.’nin hisseleri Akfen Holding A.Ş. (“Akfen Holding”) tarafından 2006 yılında satın alınmış ve Şirket, Akfen Holding’in bağlı ortaklığı haline gelmiştir. 16 Şubat 2017 tarihinde Akfen Holding’te gerçekleşen kısmi bölünme neticesinde Grup’un sahipliği Akfen Mühendislik A.Ş. (“Akfen Mühendislik”)’ye geçmiştir. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket’in ana ortağı Akfen Mühendislik’in aktifinde bulunan Şirket’in hisselerinin tamamı, birleşme yoluyla Akfen Holding’e devredilmiş olup söz konusu birleşme işlemi 28 Şubat 2018 tarihinde tamamlanmıştır.

Yeniden yapılandırma, yönetim kurulunun 25 Nisan 2006 tarihli kararına müteakip Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 14 Temmuz 2006 tarih 31/894 sayılı kararı ile 25 Ağustos 2006 tarihinde tescil edilerek Şirket’in “Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı”na dönüştürülmesi ile sonuçlandırılmıştır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ünvanının alınması ve faaliyet konusu değişikliği 31 Ağustos 2006 tarihinde Ticaret Sicil Gazetesi’nde yayınlanmıştır.

Şirket’in ana faaliyet konusu, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak, gayrimenkul portföyü oluşturmak ve geliştirmek, SPK’nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin (Seri III, No: 48.1) 5., 23. ve 25. maddelerinde açıklanan yazılı amaç ve konularında iştirak etmektir. Grup, dünyanın başlıca otel zincirlerinden olan ACCOR S.A. ile Novotel ve Ibis Otel markaları altında Türkiye’de otel projeleri geliştirmek için 2005 yılında bir çerçeve sözleşme imzalamıştır. Şirket ağırlıklı olarak Novotel ve Ibis Otel markalı otel projeleri geliştirmekte ve ACCOR S.A.’nın Türkiye’de faaliyet gösteren ve %100 iştiraki olan Tamaris Turizm A.Ş.’ye kiralamaktadır.

Şirket, 11 Mayıs 2011 tarihinde Borsa İstanbul’a (BIST) kote olmuştur. Akfen GYO, bağlı ortaklıkları ve müşterek yönetime tabi ortaklığı için bu raporda “Grup” ibaresi kullanılacaktır.

21 Şubat 2007 tarihinde, Akfen Holding iştiraki olan Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.’nin (“Akfen GT”) hisseleri nominal bedel ile Grup’a devrolmuştur. Akfen GT’nin ana faaliyet konusu gayrimenkule dayalı yatırım yapmak, gayrimenkul portföyü oluşturmak ve geliştirmektir. Akfen GYO’nun %100 bağlı ortaklığı olan Akfen GT’nin portföyünde Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti (KKTC)’de faaliyet gösteren 286 odalı Merit Park Otel bulunmaktadır.

Akfen GT’nin bağlı ortaklığı olan Hollanda’da mukim Russian Hotel Investment BV (“RHI”)’nin ana faaliyet konusu Ukrayna ve Rusya’da ACCOR S.A. tarafından işletilecek otel yatırımları geliştirmektir. Akfen GT’nin bağlı ortaklığı olan Hollanda’da mukim Russian Property Investment BV (“RPI”)’nin ana faaliyet konusu ise Rusya’da ofis projeleri geliştirmektir. 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, RHI ve RPI’nin sırasıyla %97,72 ve %95,15 hissesi Akfen GT’ne, sırasıyla %2,28 ve %4,85 hissesi ise Cüneyt Baltaoğlu’na aittir.

Şirket, 18 Mart 2011 tarihinde Rusya’da otel projeleri geliştirmek amacıyla Hollanda’da Hotel Development and Investment BV (“HDI”) unvanlı bir bağlı ortaklık kurmuştur. Akfen GYO’nun %100 bağlı ortaklığı olan HDI’nin portföyünde Moskova Rusya’da yatırımı biten 317 odalı Ibis otel bulunmaktadır. Söz konusu otel 16 Temmuz 2015 tarihinde işletmeye açılmıştır. Şirket’in sahip olduğu HDI hisselerinin tamamı, Şirket’in %100 ortaklıklarından Akfen GT’ye 27 Mart 2017 tarihinde 16.036.630 Avro (62.624.644 TL) bedel ile satılmıştır.

Şirket, 31 Mayıs 2011 tarihinde İstanbul Karaköy’de bir otel projesi geliştirmek amacıyla Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş. (“Akfen Karaköy”) ünvanlı bir bağlı ortaklık kurmuştur. 18 Mayıs 2018 tarihinde gerçekleşen sermaye artışı sonrası Grup’un Akfen Karaköy’deki dolaylı ve dolaysız sahip olduğu hisselerin toplam oranı %69,99’dan %91,47’ye çıkmıştır.

Şirket, Levent Loft, Büyükdere Caddesi, C Blok No: 201, Kat: 8, Daire: 150, Levent - İstanbul adresinde kayıtlıdır.

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla Grup’un çalışan sayısı 20 (31 Aralık 2017: 22)’dir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

##### a *Finansal tabloların hazırlanış şekli*

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II–14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları (“TMS”) esas alınmıştır. TMS’ler; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir. Ayrıca finansal tablolar KGK tarafından 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname (“KHK”)’nın 9 uncu maddesinin (b) bendine dayanılarak geliştirilen 2016 TMS Taksonomisine uygun olarak hazırlanmıştır.

Şirket ve bağlı ortaklıkları Akfen GT ile Akfen Karaköy’ün muhasebe kayıtları, Maliye Bakanlığı’na yayımlanmış Tek Düzen Hesap Planı çerçevesinde Türk Ticaret Kanunu (“TTK”) ve Türk Vergi Mevzuatı’na göre yapılmaktadır. Akfen GT, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti’nde (“KKTC”) de faaliyet göstermekte olup, KKTC Şirketler Mukayyitliğince YŞ00148 kayıt numarası ile fasıl 113, Limited Şirketler Yasasının 346. Maddesi altında bir yabancı şirket olarak 2 Eylül 2002 tarihinde KKTC Bakanlar Kurulu kararına müteakip tescil edilmiştir. Akfen GT, KKTC’de muhasebe kayıtlarını KKTC’nin kabul ettiği ticaret mevzuatına uygun olarak tutmakta ve yasal finansal tablolarını da buna uygun hazırlamaktadır.

Şirket’in yabancı ülkelerde faaliyet gösteren bağlı ortaklıkları RHI, RPI ve HDI, faaliyet gösterdikleri ülkenin genel kabul görmüş muhasebe prensiplerine ve o ülkelerin mevzuatına göre muhasebe kayıtlarını tutmakta ve yasal finansal tabloları hazırlanmaktadır.

##### b *TMS’ye uygunluk beyanı*

İlişikteki konsolide finansal tablolar SPK Tebliğ hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları’na (“TMS”) uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

Grup’un 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları, 24 Ekim 2018 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul’un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu konsolide finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

##### c *Fonksiyonel ve raporlama para birimi*

Grup’un raporlama para birimi TL olup, Grup şirketlerinin fonksiyonel para birimleri ise aşağıdaki gibidir:

Şirket	Fonksiyonel para birimi
Akfen GYO	TL
Akfen GT	TL
Akfen Karaköy	TL
RHI	Ruble
RPI	Ruble
HDI	Ruble
Adi Ortaklık	TL

Tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir. TL dışındaki para birimleri ile ilgili bilgiler aksi belirtilmedikçe tam olarak belirtilmiştir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### d Konsolidasyon esasları

##### Bağlı ortaklıklar

Bağlı ortaklıklar, Akfen GYO'nun yatırım yaptığı işletmeyle ilişkisinden dolayı değişken getirilere maruz kaldığı veya bu getirilerde hak sahibi olduğu, aynı zamanda bu getirileri yatırım yaptığı işletme üzerindeki gücüyle etkileme imkânına sahip olmasından dolayı kontrol yetkisine sahip olduğu şirketleri ifade eder. Şirket, bağlı ortaklık konumundaki şirketlerin finansal ve operasyonel politikalarını yürütme gücüne sahip olmasına bağlı olarak, bağlı ortaklığın faaliyet sonuçlarından pay alır. Kontrol gücünün belirlenmesinde, mevcut ve dönüştürülebilir oy hakları göz önünde bulundurulur. Bağlı ortaklıkların finansal tabloları, kontrol gücünün oluştuğu tarihten, sona erdiği tarihe kadar konsolide finansal tablolarda gösterilmektedir.

Bağlı ortaklığın finansal tabloları ana şirketin finansal tabloları ile uyumlu olarak aynı hesap döneminde, aynı muhasebe ilkelerine göre hazırlanmıştır. Bağlı ortaklıklara ait finansal tablolar, tam konsolidasyon yöntemi kullanılarak konsolide edilmektedir.

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, Akfen GYO'nun bağlı ortaklarındaki pay oranları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Şirket	Şirket'in doğrudan veya dolaylı hisseleri (%)	
	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Akfen GT	100,00	100,00
HDI	100,00	100,00
RHI	97,72	97,72
RPI	95,15	95,15
Akfen Karaköy	91,47	69,99

##### Konsolidasyon sırasında elimine edilen işlemler

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında, grup içi işlemlerden dolayı oluşan tüm bakiye ve işlemler ile gerçekleşmemiş her türlü gelir elimine edilmiştir.

Yabancı para işlemler ilgili Grup şirketlerinin fonksiyonel para birimlerine işlemin gerçekleştiği tarihteki kurdan çevrilmişlerdir. Yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülükler raporlama tarihindeki kurlardan fonksiyonel para birimine çevrilmişlerdir. Yabancı para cinsinden olan fiili maliyetleriyle ölçülen parasal olmayan varlıklar ve yükümlülükler, işlem tarihindeki kurdan çevrilir. Çevrimle oluşan kur farkları konsolide kapsamlı gelir tablosunda kayıtlara alınır.

Grup şirketleri kullanım alanları çok fazla olduğu için veya ilgili Grup şirketlerinin faaliyetlerine önemli etkide bulunduğu ve bu şirketlerle ilgili önemli ekonomik olay ve durumları yansıttığı için fonksiyonel para birimi olarak Ruble veya TL'yi kullanmaktadırlar.

Finansal tablolardaki kalemleri ölçmek için kullanılan para birimi hariç kullanılan tüm para birimleri yabancı para olarak adlandırılmaktadır.

Grup'un raporlama para biriminden farklı fonksiyonel para birimi kullanan Grup şirketlerinin aktif ve pasifleri, raporlama dönemi sonundaki kurdan Grup'un raporlama para birimine çevrilir. Bu grup şirketlerinin gelir ve giderleri dönemin ortalama döviz kurundan raporlama para birimine çevrilir. Özsermaye kalemleri maliyet değerinden raporlanır. Yabancı para birimi farklılıkları özkaynaklarda, "Yabancı para çevirim farkı" (YPÇF) altında gösterilir. İlgili Grup şirketleri tamamen veya kısmen elden çıkarıldığında YPÇF'deki ilgili miktar konsolide kapsamlı gelir tablosuna transfer edilir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

Müşterek yönetime tabi ortaklık, anlaşmanın müşterek kontrolüne sahip taraflarının bu anlaşmayla ilgili varlıklar üzerinde haklara ve borçlara ilişkin yükümlülüklerle sahip oldukları durumlarda ortaya çıkar. Bir müşterek faaliyet katılımcısı sahip olduğu varlık, yükümlülük, hasılat ve maliyete göre değerlendirilmektedir. Müşterek faaliyetlere ait varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve gider hesapları ile nakit akım hareketleri oransal konsolidasyon yöntemi ile finansal tablolara dahil edilmiş olup bu müşterek faaliyetler ile gerçekleşen grup içi işlemler, bakiyeler ve gerçekleşmemiş kar/zararlar konsolide finansal tablolardan elimine edilmiştir.

Şirket'in Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı, Türkiye'de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konusu aşağıda belirtilmiştir:

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık	Faaliyet konusu	Müteşebbis Ortak		
Akfen İnşaat Turizm ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Adi Ortaklığı ("Adi Ortaklık")	Gayrimenkul Yatırımları	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.		
	<b>30 Eylül 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>		
	<b>Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)</b>	<b>Etkin ortaklık oranı (%)</b>	<b>Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)</b>	<b>Etkin ortaklık oranı (%)</b>
Adi Ortaklık	99,00	99,00	99,00	99,00

#### Akfen İnşaat Turizm ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Adi Ortaklığı

İller Bankası A.Ş. (İller Bankası) ile Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ("Akfen İnşaat") arasında imzalanmış olan "Ankara İli Gölbaşı İlçesi Kızılcaşar Mahallesi'nde 36.947 m2 Büyüklüğündeki 120573 Ada 1 Parselin Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi'ne ilişkin sözleşmenin ("Bulvar Loft Sözleşmesi") Akfen GYO ile Akfen İnşaat arasında kurulan adi ortaklığa (Akfen GYO %99 – Akfen İnşaat %1) devri hususu İller Bankası'nın onayına sunulmuş ve İller Bankası tarafından uygun bulunmuştur. Bu kapsamda Akfen İnşaat Turizm ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Adi Ortaklığı ("Adi Ortaklık")nın kuruluş işlemleri 9 Kasım 2017 tarihinde tamamlanmıştır.

#### e Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli konsolide finansal tabloların düzeltilmesi

İlişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Konsolide finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem konsolide finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır. 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar bir önceki dönem olan 31 Aralık 2017 ve 30 Eylül 2017 tarihli finansal bilgiler ile karşılaştırılmalı sunulmuştur.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.2. Muhasebe tahminleri

Konsolide finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir. Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

#### *Not 9 Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü*

Grup’un bilanço tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Grup ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Uluslararası Değerleme Standartları’na göre yapılan değerlendirme, gelir indirgeme yöntemleriyle tespit edilmiş olup bu hesaplamalarda çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranları, doluluk oranları, vb.) kullanılmaktadır. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Grup’un konsolide finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

#### *Not 17 Uzun vadeli Katma Değer Vergisi (“KDV”) alacakları*

Grup, mevcut operasyonları doğrultusunda geri kazanımının bir yıldan uzun süreceğini öngördüğü KDV alacaklarını duran varlıklar içerisinde sınıflandırmaktadır (Not 18).

#### *Not 6 Paya dönüştürülebilir tahvilin gerçeğe uygun değer ölçümü*

Grup, ihraç etmiş olduğu borçlanma aracının gerçeğe uygun değerinin hesaplaması için ihraç esnasında belirtilen faiz oranı yerine ihraç tarihindeki piyasa koşullarına uygun bir faiz oranı kullanmıştır. Piyasada benzer bir vade aralığına ve özelliğe sahip olan başka bir ürünün olmaması ve oranların faiz oranlarının ihraççı şirketlerin kredi değerliliğine göre de değişebilmesi, faizin belirlenmesini subjektif bir konu haline getirmektedir. Bu nedenle söz konusu faiz oranı, paya dönüştürülebilir tahvilin tamamını satın alan Akfen Holding’in hali hazırda ihraç etmiş olduğu tahvillerin ilgili tarihlerdeki faiz oranlarına göre belirlenmiştir (Not 6).

#### 2.3. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

1 Ocak – 30 Eylül 2018 hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları, aşağıda belirtilen ve 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TMS/TFRS standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Yorumlama Komitesi (“TFRYK”) yorumları dışında, 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

Grup, 1 Ocak 2018 tarihinde başlayan hesap döneminde, TFRS 9 Finansal Araçlar ve TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standartlarını uygulamaya başlamıştır. TFRS 9 Finansal Araçlar ve TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standartlarının konsolide finansal tablolara etkileri ve uygulanan muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı uygulamasında Grup, sınıflandırma ve ölçüm (değer düşüklüğü dahil) değişiklikleri ile ilgili önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı bilgileri yeniden düzenlememesine izin veren muafiyetten yararlanmıştır. TFRS 9’un uygulanmasından kaynaklanan finansal varlıkların ve finansal yükümlülüklerin kayıtlı değerindeki farklılıkların 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolara önemli bir etkisi bulunmadığından dolayı söz konusu farklılıkların etkisi 30 Eylül 2018 tarihli konsolide finansal tablolarda muhasebeleştirilmiştir.

TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı, Grup tarafından değerlendirilmiş olup söz konusu standardın Grup’un konsolide finansal tablolarına önemli bir etkisi bulunmamıştır.

TFRS 9’un uygulamasının 30 Eylül 2018 tarihli konsolide finansal durum tablosu ve aynı tarihte sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait konsolide kar veya zarar tablosuna etkileri aşağıda sunulmuştur. Standardın uygulamasının konsolide diğer kapsamlı gelir tablosu ve konsolide nakit akış tablosuna önemli etkisi bulunmamaktadır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.3. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

##### Finansal Durum Tablosu

<b>VARLIKLAR</b>	<b>30 Eylül 2018</b>	<b>TFRS 9 etkileri</b>	<b>Etkiler hariç 30 Eylül 2018</b>
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>207.294.696</b>	<b>(172.422)</b>	<b>207.467.118</b>
Nakit ve nakit benzerleri	28.079.124	(2.464)	28.081.588
Kısa vadeli finansal yatırımlar	5.746.875	-	5.746.875
Ticari alacaklar	33.062.100	(169.958)	33.232.058
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	<i>33.062.100</i>	<i>(169.958)</i>	<i>33.232.058</i>
Diğer alacaklar	368.827	-	368.827
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	<i>368.827</i>	-	<i>368.827</i>
Stoklar	125.504.601	-	125.504.601
Peşin ödenmiş giderler	1.254.488	-	1.254.488
Diğer dönen varlıklar	13.278.681	-	13.278.681
<b>DURAN VARLIKLAR</b>	<b>1.947.953.817</b>	<b>(71.937)</b>	<b>1.948.025.754</b>
Uzun vadeli finansal yatırımlar	94.848.898	-	94.848.898
Diğer alacaklar	40.042.257	(71.937)	40.114.194
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	<i>40.042.257</i>	<i>(71.937)</i>	<i>40.114.194</i>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.770.628.505	-	1.770.628.505
Maddi duran varlıklar	94.164	-	94.164
Maddi olmayan duran varlıklar	43.822	-	43.822
- <i>Diğer maddi olmayan duran varlıklar</i>	<i>43.822</i>	-	<i>43.822</i>
Peşin ödenmiş giderler	7.971.381	-	7.971.381
Ertelenmiş vergi varlığı	6.311.406	-	6.311.406
Diğer duran varlıklar	28.013.384	-	28.013.384
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>2.155.248.513</b>	<b>(244.359)</b>	<b>2.155.492.872</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.3. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

##### Finansal Durum Tablosu (Devamı)

			<i>Etkiler hariç</i>
<b>KAYNAKLAR</b>	<b>30 Eylül 2018</b>	<b>TFRS 9 etkileri</b>	<b>30 Eylül 2018</b>
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>271.913.890</b>	<b>-</b>	<b>271.913.890</b>
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	155.265.792	-	155.265.792
Ticari borçlar	32.493.968	-	32.493.968
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	<i>31.024.817</i>	-	<i>31.024.817</i>
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	<i>1.469.151</i>	-	<i>1.469.151</i>
Diğer borçlar	17.628.717	-	17.628.717
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	<i>6.452.043</i>	-	<i>6.452.043</i>
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	<i>11.176.674</i>	-	<i>11.176.674</i>
Ertelenmiş gelirler	53.562.542	-	53.562.542
Kısa vadeli karşılıklar	10.180.577	-	10.180.577
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	<i>241.814</i>	-	<i>241.814</i>
- <i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	<i>9.938.763</i>	-	<i>9.938.763</i>
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	2.782.294	-	2.782.294
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>1.566.056.982</b>	<b>(33.854)</b>	<b>1.566.090.836</b>
Ticari borçlar	240.345	-	240.345
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	<i>240.345</i>	-	<i>240.345</i>
Uzun vadeli borçlanmalar	1.435.780.674	-	1.435.780.674
Diğer borçlar	47.680.572	-	47.680.572
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	<i>47.680.572</i>	-	<i>47.680.572</i>
Uzun vadeli karşılıklar	9.231.210	-	9.231.210
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	<i>166.604</i>	-	<i>166.604</i>
- <i>Diğer uzun vadeli karşılıklar</i>	<i>9.064.606</i>	-	<i>9.064.606</i>
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	69.694.674	(33.854)	69.728.528
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	3.429.507	-	3.429.507
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>317.277.641</b>	<b>(210.505)</b>	<b>317.488.146</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>2.155.248.513</b>	<b>(244.359)</b>	<b>2.155.492.872</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.3. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

##### Kar veya Zarar Tablosu

KAR VEYA ZARAR KISMI	30 Eylül 2018	TFRS 9 etkileri	Etkiler hariç 30 Eylül 2018
Hasılat	74.067.680	-	74.067.680
Satışların maliyeti (-)	(10.033.228)	-	(10.033.228)
<b>BRÜT KAR</b>	<b>64.034.452</b>	-	<b>64.034.452</b>
Genel yönetim giderleri (-)	(5.784.653)	-	(5.784.653)
Satış ve pazarlama giderleri (-)	(3.985.739)	-	(3.985.739)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	329.109	-	329.109
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(430.831)	(241.894)	(188.937)
<b>ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)</b>	<b>54.162.338</b>	<b>(241.894)</b>	<b>54.404.232</b>
Finansman gelirleri	4.000.542	-	4.000.542
Finansman giderleri (-)	(411.388.544)	(2.464)	(411.386.080)
<b>VERGİ ÖNCESİ ZARAR</b>	<b>(353.225.664)</b>	<b>(244.358)</b>	<b>(352.981.306)</b>
Vergi geliri	4.834.691	33.853	4.800.838
- Ertelenmiş vergi geliri	4.834.691	33.853	4.800.838
<b>DÖNEM ZARARI</b>	<b>(348.390.973)</b>	<b>(210.505)</b>	<b>(348.180.468)</b>
<b>Dönem Zararının Dağılımı</b>			
Kontrol gücü olmayan paylar	(10.325.688)	-	(10.325.688)
Ana ortaklık payları	(338.065.285)	(210.505)	(337.854.780)
<b>Net dönem zararı</b>	<b>(348.390.973)</b>	<b>(210.505)</b>	<b>(348.180.468)</b>
Pay başına kayıp (Tam TL)	(1,84)	(0,00)	(1,84)
Sulandırılmış hisse başına kayıp (Tam TL)	(1,17)	(0,00)	(1,17)

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.3. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

##### **TFRS 9 Finansal Araçlar Etkiler Ölçümü ve Uygulanan Muhasebe Politikaları**

Nihai hali 19 Ocak 2017'de yayımlanan TFRS 9 "Finansal Araçlar" Standardı, TMS 39 "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme" standardındaki mevcut uygulamayı değiştirmektedir. TMS 39'da yer alan finansal araçların muhasebeleştirilmesi, sınıflandırılması, ölçümü ve bilanço dışı bırakılması ile ilgili uygulamalar artık TFRS 9'a taşınmaktadır. TFRS 9'un son versiyonu finansal varlıklardaki değer düşüklüğünün hesaplanması için yeni bir beklenen kredi zarar modeli'nin yanı sıra yeni genel riskten korunma muhasebesi gereklilikleri ile ilgili güncellenmiş uygulamalar da dahil olmak üzere, aşamalı olarak yayımlanan TFRS 9'un önceki versiyonlarında yayımlanan uygulamaları da içermektedir. TFRS 9, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir.

Grup, TFRS 9'un yeni beklenen kredi zararları modeline uygun olarak finansal varlıklara ilişkin değer düşüklüğü ayırma metodolojisinde değişiklik yapmıştır.

Grup, beklenen kredi zararları modeline göre aşağıdaki finansal varlıklar için değer düşüklüğü karşılığı ayırmaktadır:

- Ticari alacaklar
- Nakit ve nakit benzerleri
- Diğer alacaklar

Grup, söz konusu finansal varlıkların beklenen kredi zararlarını hesaplamak için TFRS 9'daki basitleştirilmiş yaklaşımı kullanmaktadır. Bu yöntem tüm ticari alacaklar için ömür boyu beklenen kredi zararlarının muhasebeleştirilmesini gerektirmektedir.

##### *Sınıflandırılması ve Ölçme - Finansal Varlıklar*

TFRS 9 Finansal Araçlar standardına göre finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü, finansal varlığın yönetildiği iş modeline ve sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye dayalı nakit akışlarına bağlı olup olmadığına göre belirlenmektedir.

TFRS 9, finansal varlıklara ilişkin üç temel sınıflandırma kategorisini içermektedir: itfa edilmiş maliyet (İEM), gerçeğe uygun değer diğer kapsamlı gelir (GUDDKG) ve gerçeğe uygun değer kar veya zarar (GUDKZ). Standart, mevcut TMS 39 standardında yer alan, vadeye kadar elde tutulacak, krediler ve alacaklar ile satılmaya hazır finansal varlık kategorilerini ortadan kaldırmaktadır.

Yeni sınıflandırma kriterleri, tüketici finansmanı kredileri, ticari alacaklar, borçlanma araçları, nakit ve nakit benzerleri ile diğer finansal varlıkların muhasebeleştirilmesine ilişkin etkileri bulunmaktadır. Grup yönetimi değerlendirmesine istinaden ilgili varlıkların bir kısmını elde tutma veya satma iş modeli altında tutabilir ve gerçeğe uygun değer ölçümünü gerektirebilir.

##### *Değer düşüklüğü - Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları*

TFRS 9, TMS 39'da yer alan "gerçekleşen zarar" modelini ileriye yönelik "beklenen kredi zararı" (BKZ) modeli ile değiştirmektedir. Bu kapsamda gerçekleşme olasılıklarına göre ağırlıklandırılarak belirlenecek olan ekonomik faktörlerin BKZ'leri nasıl etkilediği konusunda önemli bir değerlendirmeye ihtiyaç duyulmuştur.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.3. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

##### **TFRS 9 Finansal Araçlar Etkiler Ölçümü ve Uygulanan Muhasebe Politikaları (Devamı)**

*Değer düşüklüğü - Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları (Devamı)*

Yeni değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet veya GUDDKG ile ölçülen finansal varlıklara, (öz kaynağa dayalı finansal araçlara yapılan yatırımlar hariç) ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır.

TFRS 9 uyarınca, zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

- 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir; ve

- Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.

Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır.

Grup, finansal varlığın kredi riskinin raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir. Bununla birlikte, ömür boyu BKZ ölçümü (basitleştirilmiş yaklaşım), önemli bir finansman unsuru olmaksızın ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları için daima geçerlidir. Grup, ömür boyu BKZ ölçümünü uygulamıştır.

*Geçiş*

Grup, sınıflandırma ve ölçüm (değer düşüklüğü dahil) değişiklikleri ile ilgili önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı bilgileri yeniden düzenlememesine izin veren muafiyetten yararlanmıştır. TFRS 9' un uygulanmasından kaynaklanan finansal varlıkların ve finansal yükümlülüklerin kayıtlı değerindeki farklılıkların 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolara önemli bir etkisi bulunmadığından dolayı söz konusu farklılıkların etkisi 30 Eylül 2018 tarihli konsolide finansal tablolarda muhasebeleştirilmiştir.

##### **1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar:**

- TFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat
- TFRS 9 - Finansal Araçlar
- TFRS 4 - Sigorta Sözleşmeleri (Değişiklikler)
- TFRS Yorum 22 - Yabancı Para Cinsinden Yapılan İşlemler ve Avans Bedelleri
- TFRS 2 - Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırma ve Ölçümü (Değişiklikler)
- TMS 40 - Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller: Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Transferleri (Değişiklikler)
- TFRS Yıllık İyileştirmeler – 2014-2016 Dönemi

Söz konusu değişikliklerden TFRS 9 standardının etkileri değerlendirilmiş ve konsolide finansal tablolarda muhasebeleştirilmiş olup diğer standartların Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde herhangi bir etkisi olmamıştır.

##### **Yayımlanan ancak yürürlüğe henüz girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar, değişiklikler ve iyileştirmeler:**

- TFRS 16 - Kiralama işlemleri
- TMS 28 - "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar"da yapılan değişiklikler (Değişiklikler)TMS 40 - Yatırım amaçlı gayrimenkuller standardındaki değişiklikler
- TFRS 10 ve TMS 28 - Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları – Değişiklik
- TFRYK 23 Gelir Vergisi Muameleleri Konusundaki Belirsizlikler

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe ilkeleri aşağıda açıklanmıştır.

##### 2.4.1. *Hasılat*

Hasılat, kira gelirlerini içermektedir.

##### **Kira gelirleri**

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre, kira dönemi boyunca alınan ve alınacak bedeller üzerinden doğrusal olarak kaydedilmektedir. Gelir, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür. Gelir, bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Grup’a girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülüyorsa gerçekleşir.

##### 2.4.2. *Nakit akış tablosu*

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akış tabloları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları Grup’un faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Yatırım faaliyetleri ile ilgili nakit akışları, Grup’un yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Grup’un finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

##### 2.4.3. *Yatırım amaçlı gayrimenkuller*

###### **a Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller**

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için tutulan gayrimenkullerdir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, ilk muhasebeleştirme anında işlem maliyetlerini de içeren maliyet bedelleri ile takip eden dönemlerde ise gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde gerçekleşecek olan bir işlemde, bir varlığın satışında veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akışlarının bugünkü değerleri toplanarak belirlenmiştir. Gerçeğe uygun değerlendirme çalışmaları, uygun olduğu takdirde, kiracıların veya faaliyet ödemelerini yapmakla sorumlu olanların kredibilitesi, yatırım amaçlı gayrimenkullerin bakım ve sigortalarının kiralayan ve kiracı arasındaki dağılımı ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömürleri dikkate alınarak yapılmıştır. Grup’un sahip olduğu faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK’ya kayıtlı “Gayrimenkul Değerleme Firmaları” listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından yılda bir kez hesaplanmaktadır. Kira yenileme dönemlerinde gerekli tüm bilgilendirmelerin zamanında yapıldığı varsayılmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, oluştuğu dönemde kar veya zarara dâhil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinin muhasebeleştirilmesi Not 2.4.1’de belirtilmiştir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.4.3. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

Grup, yatırım amaçlı gayrimenkul geliştirmek için kiraladığı arazilere ilişkin haklarını yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaktadır. Böyle bir durumda, ilgili araziye ilişkin hak, finansal kiralamada olduğu şekilde muhasebeleştirilir ve buna ek olarak, muhasebeleştirilen söz konusu arazi için gerçeğe uygun değer yöntemi kullanılır. Grup'un kiralık arazilerin üstünde geliştirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer tespitlerinin bu araziler için ödenecek kira bedellerinin tahmini nakit akışlarından düşülmesi suretiyle yapılmış olmasından ötürü, ilgili araziler ile alakalı ödenecek kira bedellerinin indirgenmiş değerleri yatırım amaçlı gayrimenkuller ve diğer borçlar hesaplarında karşılıklı olarak muhasebeleştirilmektedir.

#### b Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetlerinden finansman maliyetleri, ilgili varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, gelecekte kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerdir. Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller gibi, gerçeğe uygun değer ile muhasebeleştirilmektedir. Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerleri ile projenin tamamlanması için gerekli olan maliyetler netleştirilerek belirlenmiştir.

#### 2.4.4. Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için, 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden ve 1 Ocak 2005 tarihinden sonra alınan kalemler için satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve kalıcı değer kayıpları düşülerek yansıtılır.

#### Amortisman

Maddi duran varlıklara ilişkin amortismanlar, varlıkların faydalı ömürlerine göre aktife giriş esas alınarak eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmıştır.

Maddi duran varlıkların tahmini ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:

Tesis, makine ve cihazlar	6 yıl
Döşeme ve demirbaşlar	3-10 yıl
Taşıtlar	5 yıl

#### Sonraki maliyetler

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten dolayı oluşan giderler, temel bakım ve onarım giderleri de dahil olmak üzere, aktifleştirilebilir. Sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu maddi duran varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilir. Tüm diğer giderler oluştuğu tarihte kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması sonucu oluşan kayıp veya kazançlar, satıştan elde edilen hasılat ile ilgili duran varlığın defter değerinin karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir veya gider hesaplarına yansıtılır.

#### 2.4.5. Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, yazılım programlarını içermektedir. Maddi olmayan duran varlıklara ilişkin itfa payları kar veya zararda, ilgili varlıkların tahmini faydalı ömürleri olan 3 ila 5 yıl üzerinden, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak hesaplanması sonucu muhasebeleştirilir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.4.6. Varlıklarda değer düşüklüğü

Grup, her raporlama dönemi sonunda yatırım amaçlı gayrimenkuller hariç varlıklarının bulunan defter değerine ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, değer düşüklüğü tutarını belirleyebilmek için o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Varlığın tek başına geri kazanılabilir tutarının hesaplanmasının mümkün olmadığı durumlarda, o varlığın ait olduğu nakit üreten biriminin geri kazanılabilir tutarı hesaplanır.

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Kullanımdaki değer hesaplanırken, geleceğe ait tahmini nakit akımları, paranın zaman değeri ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilir.

Varlığın (veya nakit üreten birimin) geri kazanılabilir tutarının, defter değerinden daha az olması durumunda, varlığın (veya nakit üreten birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü kayıpları kar veya zararda muhasebeleştirilir. Değer düşüklüğünün iptali nedeniyle varlığın (veya nakit üreten birimin) kayıtlı değerinde meydana gelen artış, önceki yıllarda değer düşüklüğünün finansal tablolara alınmamış olması halinde oluşacak olan defter değerini (amortismanına tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır. Değer düşüklüğünün iptali kar veya zarara kaydedilir.

#### 2.4.7. Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değer düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleşebilirdeğerin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Stoklar, konut inşaatlarının muhtemel bitiş tarihi göz önüne alınarak kısa vadeli olarak sınıflandırılmıştır.

#### 2.4.8. Finansal araçlar

##### *Sınıflandırma*

Grup'un, finansal varlıkları, ticari alacaklar ile nakit ve nakit benzerleri; finansal yükümlülükleri ise ticari borçlar ve finansal borçlardan oluşmaktadır. Yönetim, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapar.

##### **i) Krediler ve alacaklar**

Krediler ve alacaklar, sabit veya belirli ödemeleri olan, aktif bir piyasada işlem görmeyen ve türev araç olmayan finansal varlıklardır. Vadeleri bilanço tarihinden itibaren 12 aydan kısa ise dönen varlıklar, 12 aydan uzun ise duran varlıklar olarak sınıflandırılırlar.

Ticari alacaklar çoğunlukla gayrimenkullerin kiralama sözleşmelerine dayalı olarak kiralama işlemlerinden kaynaklanan alacaklarından oluşmaktadır.

##### *Muhasebeleştirme ve Ölçümleme*

Finansal varlıklar, alım-satımın yapıldığı tarihte kayıtlara alınır. Alım-satım yapılan tarih, yönetimin varlığı alım satım yapmayı vaat ettiği tarihtir. Gerçeğe uygun değer değişimleri gelir tablosu ile ilişkilendirilen finansal varlıklar hariç diğer yatırımlar deftere ilk olarak gerçeğe uygun değerine işlem maliyeti eklenmek suretiyle kaydedilir. Gerçeğe uygun değeriyle ölçülen ve gelir tablosuyla ilişkilendiren finansal varlıklar, gerçeğe uygun değeriyle değerlendirilir ve işlem maliyetleri, kapsamlı gelir tablosunda giderleştirilir. Finansal varlıklardan doğan nakit akımı, alım hakları sona erdiğinde veya transfer edildiğinde ve Grup tüm risk ve getirilerini transfer ettiğinde, finansal varlıklar defterlerden çıkartılır. Krediler ve alacaklar etkin faiz oranı kullanılarak iskonto edilmiş değerleriyle muhasebeleştirilmektedir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### Ticari alacaklar ve borçlar

Grup tarafından bir alıcıya ürün ya da hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar, tahakkuk etmemiş finansman gelirlerden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri sonrası ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Grup, tahsil imkânının kalmadığına dair objektif bir delil olduğu takdirde ilgili ticari alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar da dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir.

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek diğer gelirlere kaydedilir.

Ticari borçlar, satıcılardan doğrudan ürün ve hizmet almak suretiyle oluşan borçlardır. Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler tahakkuk etmemiş finansman giderlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman giderleri sonrası ticari borçlar ve diğer yükümlülükler, orijinal fatura değerinden kayda alınan borçların izleyen dönemlerde ödenecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli borçlar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir.

#### Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, alınan finansal borç tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, takip eden tarihlerde, etkin faiz oranı ile hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile konsolide finansal tablolarda takip edilirler.

Finansal yükümlülükler, bu yükümlülüklerden doğan borçların ortadan kalkması, iptal edilmesi ve süresinin dolması durumlarında kayıtlardan çıkartılır.

Paya dönüştürülebilir tahvilin finansal borç olarak ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değeri (geri satın alma tutarının bugünkü değeri) özkaynaktan çıkarılmak suretiyle yeniden sınıflandırılır. TMS 32 standardına uygun olarak işletmenin finansal borcunu yaratan ve işletmenin özkaynağına dayalı finansal aracına çevirebilme imtiyazı sağlayan finansal araç bileşenleri, bilançoda borç ve özkaynak bileşenleri olarak ayrı ayrı sunulmaktadır. Bileşik finansal aracın ilk defter değeri özkaynak ve yükümlülük bileşenlerine ayrıldığında, yükümlülük bileşeni için ayrıca belirlenen tutarın aracın toplam gerçeğe uygun değerinden düşülmesinden sonra kalan tutar özkaynak bileşenine devrolunur. Vade tarihinde ödenecek ya da paya dönüştürülecek olan tutarın güncel piyasa faiz oranı kullanılarak bulunan gerçeğe uygun değeri ile orijinal ihraç tutarı arasındaki fark özkaynak altında "Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları" kalemine sınıflanmıştır. İlk muhasebeleştirme işleminde borç ve özkaynak bileşenlerine dağıtılmış defter değerlerinin toplamı, her zaman, aracın tamamına atfedilecek gerçeğe uygun değere eşittir. Özkaynak altına sınıflandırmadan sonra oluşan nakit akım üzerinden raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer hesaplaması yapılmakta olup oluşan yükümlülüğe ilişkin faiz gideri, konsolide finansal tabloların kar ya da zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmiştir.

#### Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri, nakit mevcudu, vadesiz mevduatlar ve 3 aydan kısa vadeye sahip vadeli mevduatlardan oluşmaktadır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### ii) Sermaye

##### Adi Hisse Senetleri

Adi hisse senetleri özkaynak olarak sınıflandırılır. Adi hisse ihraçları ve hisse senedi opsiyonlarının ihracı ile doğrudan ilişkili ek maliyetler vergi etkisi düşüldükten sonra özkaynaklardan azalış olarak kayıtlara alınır.

##### 2.4.9. Hisse başına kazanç ve sulandırılmış hisse başına kazanç

Kapsamlı gelir tablosunda gösterilen hisse başına kazanç, net karın dönem boyunca işlem gören ağırlıklı ortalama hisse sayısına bölünmesiyle bulunur. Dönem boyunca ortalama hisse sayısı dönem başı mevcut hisse sayısıyla dönem içinde ihraç edilen hisse sayısının zaman bağlı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Not 26).

Kapsamlı gelir tablosunda gösterilen sulandırılmış hisse başına kazanç hesaplamasında, ana ortaklığın adi hisse senedi sahiplerinin payına düşen kâr veya zarar ile ağırlıklı ortalama hisse senedi sayısı, sulandırma etkisi olan potansiyel adi hisse senetlerinin etkilerine göre düzeltilir. Ana ortaklığın adi hisse senedi sahiplerinin payına düşen kâr veya zarar, sulandırma etkisi olan potansiyel adi hisse senetlerine ilişkin olarak dönem içerisinde gerçekleşen vergi sonrası temettü ve faiz miktarı tutarında artırılır ve gelir veya giderde sulandırma etkisi olan potansiyel adi hisse senetlerinin dönüştürülmesinden kaynaklanan diğer her türlü değişikliğe göre düzeltilir ve mevcut adi hisse senedi sayısının ağırlıklı ortalaması, sulandırma etkisi olan tüm potansiyel adi hisse senetlerinin dönüştürüldüğü varsayımıyla, ilave adi hisse senedi sayısının ağırlıklı ortalaması kadar artırılır (Not 26).

##### 2.4.10. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Raporlama dönemi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, Grup lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade eder. Raporlama döneminden sonraki olaylar ikiye ayrılır:

- Raporlama dönemi sonu itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektiren olaylar)
- İlgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar)

Raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Grup finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Grup söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

##### 2.4.11. Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Grup'un geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Grup söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, şarta bağlı varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.4.12. Kiralama işlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılır. Diğer bütün kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflanır.

#### Kiralayan olarak Grup

Faaliyet kiralamasından kaynaklanan kira geliri, kiraya konu varlıktan elde edilen faydadaki azalmanın zamanlamasını daha iyi yansıtan başka bir sistematik yöntem var olmadıkça, kiralama süresi boyunca doğrusal yöntem uygulamak suretiyle gelir olarak muhasebeleştirilir. Grup'un faaliyet kiralamasından kaynaklanan kira gelirleri, işletmecilerle yapılan sözleşmeler uyarınca her ayın sonunda işletmecilerin elde etmiş olduğu brüt hasılat veya brüt faaliyet karı üzerinden belirlenen oranlar nispetinde tahakkuk ettirilir.

#### Kiracı olarak Grup

Faaliyet kiralama giderleri, kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kapsamlı gelir tablosuna kaydedilir. Kiralamanın gerçekleşmesi ve müzakere edilmesinde katlanılan doğrudan başlangıç maliyetleri aktifleştirilir ve doğrusal yöntem ile kira süresi boyunca itfa edilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkul geliştirmek için kiralanmış arazilere ilişkin hakların yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmasından ötürü bu arazilere ilişkin haklar, finansal kiralamada olduğu şekilde muhasebeleştirilir. Bu sebeple bu araziler için ödenecek olan kira bedellerinin indirgenmiş değerleri konsolide finansal tablolarda diğer borçlar hesabında muhasebeleştirilir.

#### 2.4.13. İlişkili taraflar

Bu konsolide finansal tabloların amacı doğrultusunda, ortaklar, Grup'un üst düzey yönetimi ve yönetim kurulu üyeleri, yakın aile üyeleri ve onlar tarafından kontrol edilen ve önemli etkinliğe sahip bulunan tüzel kişiler ile konsolidasyona dahil edilmeyen bağlı ortaklıklar ve iş ortaklıkları "ilişkili taraflar" olarak kabul ve ifade edilmişlerdir.

#### 2.4.14. Faaliyet bölümlerine göre raporlama

Grup Yönetimi'nin performansı değerlendirdiği ve kaynak dağılımına karar vermek için kullandığı bilgileri içeren üç faaliyet bölümü bulunmaktadır. Bu stratejik bölümler aynı servisin hizmetini vermesine rağmen, farklı ekonomik durumlardan ve farklı coğrafi konumlardan etkilendikleri için kaynak tahsisi ve performanslarına göre Grup yönetimi tarafından düzenli olarak gözden geçirilmektedir. Grup'un faaliyet bölümleri olan Türkiye, KKTC ve Rusya'da gayrimenkul yatırımları alanında faaliyet göstermektedir.

#### 2.4.15. Devlet teşvik ve yardımları

Devlet teşvikleri ile birlikte yatırım teşvikleri; Grup'un teşvik talepleri ile ilgili olarak yetkililer tarafından onaylandığı zaman tahakkuk esasına göre gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir. Grup'un giderlerle ilişkili olarak hak kazanılmış devlet teşvikleri, tahsil edilebilir hale geldiği dönemin kar veya zarar tablosuna ve yatırım harcamalarına ilişkin devlet teşvikleri, bilançoda ertelenmiş gelir olarak gösterilir ve varlığın tahmini faydalı ömrü boyunca doğrusal olarak konsolide gelir tablosuyla ilişkilendirilir.

#### 2.4.16. Vergilendirme

Akfen GYO, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir. Bu nedenle Şirket'in ilgili döneme ilişkin kazançlarından kaynaklanan bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.4.16 Vergilendirme (Devamı)

Ertelenen vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenen vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır. Akfen GYO'nun kurumlar vergisi istisnası bulunduğundan, herhangi bir ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü bulunmamaktadır.

Akfen GT'in Türkiye'deki merkezi ve Akfen Karaköy %20 (2018, 2019 ve 2020 yılları vergilendirme dönemleri için %22 olacaktır) oranında Kurumlar Vergisi'ne tabidir. KKTC'de faaliyet gösteren Akfen GT'nin şubesi ise %23,5 oranında Kurumlar Vergisi'ne tabidir.

RHI, RPI ve HDI şirketleri, Hollanda mevzuatına göre %20 oranda kurumlar vergisine tabi olup, ortaklara dağıtılabılır temettülerde gelir vergisine tabi değildir.

Ertelenmiş vergi varlıkları veya yükümlülükleri, varlıkların ve borçların finansal tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenmiş vergi, raporlama dönemi sonu itibarıyla yürürlükte olan veya yürürlüğe giren vergi oranları ve vergi mevzuatı dikkate alınarak, vergi varlığının gerçekleşeceği veya yükümlülüğünün ifa edileceği dönemde uygulanması beklenen vergi oranları üzerinden hesaplanır.

Ertelenmiş vergi varlıkları veya yükümlülükleri, söz konusu geçici farklılıkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde ödenecek vergi tutarlarında yapacakları tahmin edilen artış ve azalış oranlarında ilişikteki konsolide finansal tablolara yansıtılmaktadırlar. Ertelenmiş vergi alacağı, gelecek dönemlerde vergi avantajının sağlanmasının olası olduğu durumlarda ayrılır. Bu alacaktan artık yararlanılamayacağı anlaşıldığı oranda ilgili aktiften silinir. Ertelenmiş verginin hesaplanmasında yürürlükte olan vergi oranları kullanılmaktadır.

Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenmiş vergi varlıkları ve ertelenmiş vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilmektedir.

#### 2.4.17. Çalışanlara sağlanan faydalar

##### *Kıdem tazminatı karşılığı*

Yürürlükteki kanunlara göre, Grup, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve iş kanununda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarları bugünkü net değerine göre hesaplanarak ilişikteki konsolide finansal tablolarda yansıtılmıştır.

##### *Tanımlanan katkı planları:*

Grup, Sosyal Sigortalar Kurumu'na zorunlu olarak sosyal sigortalar primi ödemektedir. Grup'un bu primleri ödediği sürece başka yükümlülüğü kalmamaktadır. Bu primler tahakkuk ettikleri dönemde personel giderlerine yansıtılmaktadır.

##### *Kullanılmamış izin hakları*

Finansal tablolarda tahakkuk etmiş olan kullanılmamış izin hakları, bilanço tarihi itibarıyla çalışanların kullanmadıkları hak edilmiş izin günleri ile ilgili gelecekteki olası yükümlülüklerin tahmini toplam karşılığını ifade eder.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.4.18. Netleştirme

İçerik ve tutar itibarıyla önem arz eden her türlü kalem, benzer nitelikte dahi olsa, finansal tablolarda ayrı gösterilir. Önemli olmayan tutarlar, esasları ve fonksiyonları açısından birbirine benzeyen kalemler itibarıyla toplanarak gösterilir. İşlem ve olayların özünün mahsubu gerekli kılması sonucunda, bu işlem ve olayların net tutarları üzerinden gösterilmesi veya varlıkların değer düşüklüğü indirildikten sonraki tutarları üzerinden izlenmesi, mahsup edilmeme kuralının ihlali olarak değerlendirilmez.

#### 2.5. Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Dipnottaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

#### 2.6. Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi

Grup'un çeşitli muhasebe politikaları ve dipnot açıklamaları hem finansal hem de finansal olmayan varlık ve yükümlülüklerde gerçeğe uygun değer belirlenmesini gerektirmektedir. Gerçeğe uygun değerler değerlendirme ve/veya açıklama amacıyla aşağıdaki yöntemlerle belirlenmektedir. Uygulanabilir olması halinde, gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesinde kullanılan varsayımlar ilgili varlık veya yükümlülüğe ilişkin dipnotlarda ilave bilgi olarak sunulmuştur. Seviyelere göre değerlendirme yöntemleri şu şekilde tanımlanmıştır:

Seviye 1: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;

Seviye 2: Seviye 1'de yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;

Seviye 3: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, değerlendirme yöntemi tekniklerinden gelir indirgeme yaklaşımı yöntemine göre seviye 3 kapsamındadır. Gerçeğe uygun değerlerdeki değişime ilişkin hareket tablosu Not 9'da verilmiştir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 3. FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA

Grup Yönetimi'nin performansı değerlendirdiği ve kaynak dağılımına karar vermek için kullandığı bilgileri içeren üç coğrafi faaliyet bölümü bulunmaktadır. Bu stratejik bölümler aynı servisin hizmetini vermesine rağmen, farklı ekonomik durumlardan ve farklı coğrafi konumlardan etkilendikleri için kaynak tahsisi ve performanslarına göre Grup yönetimi tarafından düzenli olarak gözden geçirilmektedir. Grup'un tek faaliyet alanı gayrimenkul yatırımı olduğundan bölümlere göre raporlama Grup'un coğrafi bölümleri olan Türkiye, KKTC ve Rusya için yapılmıştır. Faaliyet performansları dönem karı/(zararı) üzerinden ölçülmektedir.

#### 30 Eylül 2018:

	Türkiye	KKTC	Rusya	Eliminasyon	Toplam
Hasılat	34.794.645	18.286.388	20.986.647	-	74.067.680
Satışların maliyeti	(6.809.822)	(45.385)	(3.178.021)	-	(10.033.228)
<b>BRÜT KAR</b>	<b>27.984.823</b>	<b>18.241.003</b>	<b>17.808.626</b>	-	<b>64.034.452</b>
Genel yönetim giderleri	(3.389.103)	(202.403)	(2.193.147)	-	(5.784.653)
Satış ve pazarlama giderleri	(3.985.739)	-	-	-	(3.985.739)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	190.022	-	139.087	-	329.109
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(368.494)	(1.978)	(60.359)	-	(430.831)
<b>ESAS FAALİYET KARI</b>	<b>20.431.509</b>	<b>18.036.622</b>	<b>15.694.207</b>	-	<b>54.162.338</b>
Finansman gelirleri	3.979.062	-	118.723	(97.243)	4.000.542
Finansman giderleri	(359.236.227)	(10.000.044)	(42.249.516)	97.243	(411.388.544)
<b>VERGİ ÖNCESİ (ZARAR)/KAR</b>	<b>(334.825.656)</b>	<b>8.036.578</b>	<b>(26.436.586)</b>	-	<b>(353.225.664)</b>
Vergi geliri/(gideri)	1.121.842	(1.888.887)	5.601.736	-	4.834.691
-Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	1.121.842	(1.888.887)	5.601.736	-	4.834.691
<b>DÖNEM (ZARARI)/KARI</b>	<b>(333.703.814)</b>	<b>6.147.691</b>	<b>(20.834.850)</b>	-	<b>(348.390.973)</b>

#### 30 Eylül 2018:

Raporlanabilir faaliyet bölüm Aktifleri	1.865.046.880	306.340.713	566.986.274	(583.125.354)	<b>2.155.248.513</b>
Raporlanabilir faaliyet bölüm yükümlülükleri	1.563.044.503	55.463.270	431.522.490	(212.059.391)	<b>1.837.970.872</b>
Yatırım ve stoklarla ilgili harcamalar, net (*)	126.276.226	-	347.402	-	<b>126.623.628</b>
Amortisman giderleri ve itfa payları	23.169	1.056	16.314	-	<b>40.539</b>

(\*) Bulvar Loft projesi ile ilgili toplam 125.504.601 TL tutarında stok maliyeti gerçekleşmiştir. Kalan harcamalar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ile maddi duran ve maddi olmayan duran varlıklar ile ilgili yatırımları içermektedir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 3. FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

#### 30 Eylül 2017:

	Türkiye	KKTC	Rusya	Eliminasyon	Toplam
Hasılat	20.883.920	13.668.201	13.298.579	-	47.850.700
Satışların maliyeti	(4.907.613)	(63.377)	(2.287.323)	-	(7.258.313)
<b>BRÜT KAR</b>	<b>15.976.307</b>	<b>13.604.824</b>	<b>11.011.256</b>	<b>-</b>	<b>40.592.387</b>
Genel yönetim giderleri	(2.582.562)	(129.730)	(1.369.435)	-	(4.081.727)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	118.002	-	832.005	-	950.007
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(32.487)	(143)	(29.989)	-	(62.619)
<b>ESAS FAALİYET KARI</b>	<b>13.479.260</b>	<b>13.474.951</b>	<b>10.443.837</b>	<b>-</b>	<b>37.398.048</b>
Finansman gelirleri	3.377.942	-	10.672.627	(356.545)	13.694.024
Finansman giderleri	(98.550.985)	(2.989.381)	(36.183.780)	356.545	(137.367.601)
<b>VERGİ ÖNCESİ (ZARAR)/KAR</b>	<b>(81.693.783)</b>	<b>10.485.570</b>	<b>(15.067.316)</b>	<b>-</b>	<b>(86.275.529)</b>
Vergi geliri/(gideri)	3.760.699	(2.476.538)	2.906.054	-	4.190.215
-Cari dönem vergi gideri	(193.020)	-	-	-	(193.020)
-Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	3.953.719	(2.476.538)	2.906.054	-	4.383.235
<b>DÖNEM (ZARARI)/KARI</b>	<b>(77.933.084)</b>	<b>8.009.032</b>	<b>(12.161.262)</b>	<b>-</b>	<b>(82.085.314)</b>

#### 31 Aralık 2017:

Raporlanabilir faaliyet bölüm aktifleri	1.493.083.657	308.186.957	409.222.558	(447.297.886)	1.763.195.286
Raporlanabilir faaliyet bölüm yükümlülükleri	964.838.436	63.457.205	289.899.242	(162.818.810)	1.155.376.073

#### 30 Eylül 2017:

Yatırım harcamaları, net	8.362.835	-	223.666	-	8.586.501
Amortisman giderleri ve itfa payları	17.252	1.052	19.140	-	37.444

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren hesap döneminde Grup Hasılat'ının %72'si Ibis ve Novotel markalı otellerin işletmecisi olan ACCOR S.A.'dan, %25'i ise K.K.T.C'de bulunan Merit Park Otel'in işletmecisi olan Voyager Kıbrıs Limited şirketinden elde edilmektedir (30 Eylül 2017: Accor S.A. : %66, Voyager Kıbrıs Limited: %29).

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

#### 4.1. İlişkili taraflardan ticari ve diğer alacaklar / ilişkili taraflara ticari ve diğer borçlar / ilişkili taraflara verilen sipariş avansları

*İlişkili taraflardan ticari alacaklar:*

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Akfen İnşaat	-	2.050.647
	-	<b>2.050.647</b>

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Akfen İnşaat'tan olan ilişkili taraflardan ticari alacaklar bakiyesi, Grup'un KKTC Bafra'da bulunan otel projesine ilişkin kullanım hakkına sahip olduğu arsanın devri ile ilgili kalan alacak bakiyesidir.

*İlişkili taraflara ticari borçlar:*

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Akfen İnşaat	31.024.817	-
	<b>31.024.817</b>	-

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla Akfen İnşaat'a olan ilişkili taraflara borçlar bakiyesi, Grup'un Bulvar Loft projesi kapsamında olan hakediş ve diğer proje harcamalarına ilişkin borçlardan oluşmaktadır.

*İlişkili taraflara diğer borçlar:*

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Akfen Holding	6.452.043	5.978.094
	<b>6.452.043</b>	<b>5.978.094</b>

İlişkili taraflardan sağlanan ve verilen önemli teminatlar hakkındaki bilgiler Not 6'da verilmiştir.

#### 4.2. İlişkili taraflarla işlemler

##### a) Satış ve pazarlama giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Akfen İnşaat	3.589.286	1.005.576	-	-
	<b>3.589.286</b>	<b>1.005.576</b>	-	-

##### b) Tamamlanmamış konut hakedişleri (Bulvar Loft)

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Akfen İnşaat	71.883.504	12.363.120	-	-
	<b>71.883.504</b>	<b>12.363.120</b>	-	-

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

#### 4.2. İlişkili taraflarla işlemler (Devamı)

##### c) Kira giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Hamdi Akın	151.539	50.513	236.474	70.424
	<b>151.539</b>	<b>50.513</b>	<b>236.474</b>	<b>70.424</b>

##### d) Paya dönüştürülebilir tahvil işlemleri

Akfen GYO'nun 17 Ocak 2018 tarihinde ihraç ettiği ve detayları Not 6'da verilen 170.000.000 TL nominal bedelli paya dönüştürülebilir tahvilin tamamı Akfen Holding tarafından satın alınmış olup 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla söz konusu tahvile ilişkin 17.018.460 TL tutarında faiz gideri, konsolide finansal tabloların kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmiştir.

##### e) Faiz gelirleri (Adat)

	30 Eylül 2018	30 Eylül 2018	30 Eylül 2017	30 Eylül 2017
Akfen İnşaat	600	305	-	-
Akfen Holding	-	-	1.788	1.788
	<b>600</b>	<b>305</b>	<b>1.788</b>	<b>1.788</b>

##### f) Faiz giderleri (Adat)

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Akfen Holding	253.867	88.693	92.724	46.651
Akfen İnşaat	-	-	4.364	-
	<b>253.867</b>	<b>88.693</b>	<b>97.088</b>	<b>46.651</b>

##### g) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar (*)	1.981.842	751.179	1.394.407	479.828
	<b>1.981.842</b>	<b>751.179</b>	<b>1.394.407</b>	<b>479.828</b>

(\*) Şirketin üst düzey yöneticileri; Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri, Genel Müdür ve Genel Müdür Yardımcılarından oluşmaktadır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Kasa	42.751	25.936
Bankalar	28.038.776	3.090.301
- Vadesiz mevduat	1.283.206	715.564
- Vadeli mevduat	26.755.570	2.374.737
Diğer nakit ve nakit benzerleri	62	8.912
Değer düşüklüğü (Not 2)	(2.464)	-
<b>Nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>28.079.124</b>	<b>3.125.149</b>
Değer düşüklüğü	2.464	-
<b>Nakit akış tablosundaki nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>28.081.589</b>	<b>3.125.149</b>

#### Vadesiz mevduat

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatın para birimi bazında TL karşılığı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Avro	597.697	564.886
TL	440.149	28.710
Rus Rublesi	245.157	81.916
ABD Doları	203	40.052
<b>Toplam vadesiz mevduat</b>	<b>1.283.206</b>	<b>715.564</b>

#### Vadeli mevduat

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatın para birimi bazında TL karşılığı aşağıdaki gibidir:

Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	30 Eylül 2018
Avro	Ekim 2018	% 1,00 - % 3,25	15.565.600
TL	Ekim 2018	% 19,00 - % 25,00	11.189.970
<b>Toplam</b>			<b>26.755.570</b>

Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	31 Aralık 2017
Rus rublesi	Ocak 2018	% 8,50	1.139.106
TL	Ocak 2018	% 7,5 - % 12,75	1.235.631
<b>Toplam</b>			<b>2.374.737</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

#### Kısa ve uzun vadeli finansal yatırımlar

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli finansal yatırımların para birimi bazında TL karşılığı aşağıdaki gibidir:

*Kısa vadeli finansal yatırımlar:*

Para Birimi	Vade(*)	Faiz Oranı	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Avro	Temmuz 2019	%6,80-%7,20	5.746.875	2.717.559
<b>Toplam</b>			<b>5.746.875</b>	<b>2.717.559</b>

(\*)31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla belirtilen tutar için vade tarihi Ekim 2018'dir.

*Uzun Vadeli finansal yatırımlar:*

Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Avro	Temmuz 2025	%6,80-%7,20	94.848.898	64.420.217
<b>Toplam</b>			<b>94.848.898</b>	<b>64.420.217</b>

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli finansal yatırımlar, detayları Not 6 Finansal Borçlanmalar kısmında anlatılan Akfen GT tarafından Credit Europe Bank'tan kullanılan 30.000.000 Avro tutarındaki kredinin HDI ve RPI şirketlerinin aynı bankadan kullandıkları kredinin teminatı olarak kalan 15.000.000 Avro tutarındaki vadeli bloke hesapta tutulan kısmıdır. Bu tutar kredi ile aynı faiz oranıyla vadeli hesapta tutulmakta olup HDI ve RPI şirketlerince anapara ödemeleri yapıldıkça blokede tutulan teminat tutarı ve kredi bakiyesi de aynı oranda azalacaktır. Kazanılan faiz geliri, faiz giderlerinden mahsup edilmektedir. Kısa vadeli kısımda kalan tutar, bir yıl içerisinde ödenecek anaparalar ile serbest kalacak mevduat tutarını göstermektedir. Söz konusu vadeli bloke hesapta 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla kalan tutar 14.473.171 Avro'dur (31 Aralık 2017: 14.736.585 Avro).

### 6. FİNANSAL BORÇLANMALAR

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
<b>Kısa vadeli finansal borçlar:</b>		
Kısa vadeli banka kredileri	-	48.836.091
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	155.265.792	93.878.598
<b>Uzun vadeli finansal borçlar:</b>		
Uzun vadeli banka kredileri	1.269.525.943	867.454.723
İhraç edilmiş borçlanma araçları	166.254.731	-
<b>Toplam finansal borçlar</b>	<b>1.591.046.466</b>	<b>1.010.169.412</b>

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Grup'un banka kredilerine ait özet bilgiler aşağıdaki gibidir:

#### 30 Eylül 2018

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
Avro (1) (*)	% 6,80	105.624.464	96.328.667	637.814.167	734.142.834
Avro (2) (*)	% 6,80	28.595.423	24.920.339	173.832.149	198.752.488
Avro (3) (*)	% 6,80	14.297.344	12.179.257	87.194.433	99.373.690
Avro (4) (*)	% 6,80	56.474.027	21.837.529	370.685.194	392.522.723
			<b>155.265.792</b>	<b>1.269.525.943</b>	<b>1.424.791.735</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 6. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

31 Aralık 2017

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
Avro (1) (*)	% 6,80	110.610.554	61.192.250	438.269.708	499.461.958
Avro (2) (*)	% 7,20	29.467.660	14.668.279	118.392.939	133.061.218
Avro (3) (*)	% 7,20	14.727.391	7.138.381	59.363.153	66.501.534
Avro (4) (*)	% 7,20	58.090.712	10.879.688	251.428.923	262.308.611
TL (5)	%17,00	23.562.083	23.562.083	-	23.562.083
TL (6)	% 16,00	5.007.328	5.007.328	-	5.007.328
TL (7)	%17,50	18.000.000	18.000.000	-	18.000.000
TL (8)	% 16,83 - %18,50	2.266.680	2.266.680	-	2.266.680
			<b>142.714.689</b>	<b>867.454.723</b>	<b>1.010.169.412</b>

(\*) Kredinin faiz oranı, kredi kullanımından sonraki faiz ödemesinden itibaren ilk 2 yıl %7,20, sonraki 2 yıl %6,80 ve takip eden yıllar %6,00 + Euribor (3 aylık)'tır.

(1) Akfen GYO'ya ait mevcut tüm kredilerin refinansmanında ve Akfen GYO portföyünde bulunan yatırımı devam eden projelerin yatırım harcamalarında kullanılmak üzere 116.000.000 Avro tutarında 2 yılı anapara geri ödemesiz 10 yıl vadeli kredi sözleşmesi imzalanmış olup kredi kullanımı 18 Mart 2015 tarihinde gerçekleşmiştir.

Sözleşme kapsamında kullanılan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Gaziantep, Kayseri, Trabzon, Bursa ve Zeytinburnu'ndaki otellerin üst kullanım hakları, Ankara Esenboğa, Esenyurt ve Adana'da üzerinde otel inşa edilen arsa, bina ve müştemilatı ve Tuzla'da üzerine inşa edilen arsa kredi verenler lehine ipotek edilmiştir,
- İlgili otellerin işletme kira gelirleri kredi verenler lehine temlik edilmiştir,
- İlgili projeler kapsamında banka ve finans kurumlarında açılan mevduat hesapları kredi verenler lehine rehn edilmiştir,
- Şirket ortaklarından Akfen Holding'in Akfen GYO'daki halka açık olmayan hisselerinin bir bölümü kredi veren lehine rehn edilmiştir.

(2) Akfen GYO'nun bağlı ortaklığı olan Akfen GT'ye ait mevcut tüm kredilerin refinansmanında kullanılmak üzere 2 yılı anapara geri ödemesiz 30.000.000 Avro tutarında 10 yıl vadeli kredi sözleşmesi imzalanmış olup kredi kullanımı 6 Kasım 2015 tarihinde gerçekleşmiştir. Kullanılan kredinin 15.000.000 Avro tutarındaki kısmı HDI ve RPI şirketlerinin aynı bankadan kullandıkları kredinin teminatı olarak kullanılmıştır. Bu tutar kredi ile aynı faiz oranıyla blokede vadeli hesapta tutulmakta olup HDI ve RPI şirketlerince anapara ödemeleri yapıldıkça blokede tutulan teminat tutarı da aynı oranda azalacaktır.

Sözleşme kapsamında kullanılan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Akfen Holding'in Akfen GYO'daki halka açık olmayan hisseleri'nin bir bölümü kredi veren lehine rehn edilmiştir,
- Akfen GYO'nun Akfen GT'deki hisseleri kredi veren lehine rehn edilmiştir,
- Akfen GYO'nun kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır,
- Akfen Karaköy'ün tüm hisseleri kredi veren lehine rehn edilmiştir,
- Merit Park Otel'in tüm kira gelirleri banka lehine temlik edilmiştir,
- Merit Park Otel, kredi verenler lehine 1. derecede ipotek edilmiştir.

(3) Akfen GYO'nun bağlı ortaklığı olan Akfen Karaköy'e ait mevcut tüm kredilerin refinansmanında kullanılmak üzere 15.000.000 Avro tutarında 2 yılı anapara geri ödemesiz 10 yıl vadeli kredi sözleşmesi imzalanmış olup kredi kullanımı 6 Kasım 2015 tarihinde gerçekleşmiştir.

Sözleşme kapsamında kullanılan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Akfen Holding'in Akfen GYO'daki halka açık olmayan hisseleri'nin bir bölümü kredi veren lehine rehn edilmiştir,
- Merit Park Otel, kredi verenler lehine 2. derecede ipotek edilmiştir,
- Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy'ün işletme kira gelirleri kredi veren lehine temlik edilmiştir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

### 6. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

- (4) Akfen GYO'nun bağlı ortaklığı olan HDI'ya ve Akfen GT'nin bağlı ortaklığı olan RHI ve RPI'ya ait mevcut tüm kredilerin refinansmanında kullanılmak üzere toplam 59.000.000 Avro tutarında 2 yılı anapara geri ödemesiz 10 yıl vadeli kredi sözleşmesi imzalanmış olup kredi kullanımı 6 Kasım 2015 ve 17 Kasım 2015 tarihlerinde gerçekleşmiştir.

Sözleşme kapsamında kullanılan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Akfen Holding'in Akfen GYO'daki halka açık olmayan hisseleri'nin bir bölümü kredi veren lehine rehn edilmiştir,
  - HDI, RHI ve RPI şirketlerinin hisseleri kredi veren lehine rehn edilmiştir
  - Akfen GT, RHI ve RPI şirketlerinin kullandığı kredi tutarları kadar kefalet vermiştir,
  - Akfen GYO, HDI'nın kullandığı kredi tutarları kadar kefalet vermiştir,
  - Akfen GT'nin kullandığı kredinin 15.000.000 Avro tutarındaki kısmı nakit teminat olarak tutulmaktadır. (30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla kalan tutar 14.604.878 Avro'dur (31 Aralık 2017: 14.736.585 Avro),
  - Ibis Otel Yaroslavl, Ibis Otel Samara, Samara Ofis, Ibis Otel Kaliningrad ve Ibis Otel Moskova'nın inşaa edildiği Grup'a ait olan arsalar ve otel binaları da kredi verenler lehine ipotek olarak verilmiştir,
  - İşletme kira gelirleri kredi veren lehine temlik edilmiştir.
- (5) Kullanılan kredi için Zeytinburnu'ndaki otellerin üst kullanım hakları kredi veren lehine kredi tutarı kadar 2. dereceden ipotek edilmiştir. İlgili kredi 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla kapatılmıştır.
- (6) 5.000.000 TL tutarlarında spot kredi kullanımları gerçekleşmiştir. Kredi tutarı kadar Akfen Mühendislik'in kefaleti bulunmaktadır. İlgili kredi 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla kapatılmıştır.
- (7) 2017 yılının Temmuz ve Aralık aylarında toplam 18.000.000 TL tutarlarında rotatif kredi kullanımları gerçekleşmiştir. İlgili kredi 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla kapatılmıştır.
- (8) 2017 yılında Şirket'in kendi hisselerini geri alması için kullanılan hisse kredileridir. Kullanılan krediye eşit tutardaki geri alınan hisse, kredi verenlere rehn edilmiştir. İlgili krediler 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla kapatılmıştır.

### İhraç edilmiş borçlanma araçları

Akfen GYO, 17 Ocak 2018 tarihinde 170.000.000 TL tutarındaki paya dönüştürülebilir tahvil ihracını tamamlamış olup söz konusu tahvile ilişkin özet bilgiler aşağıda yer almaktadır:

<b>Satışı gerçekleşen nominal tutar</b>	170.000.000 TL
<b>Satış tamamlanma tarihi</b>	17 Ocak 2018
<b>Türü</b>	Özet sektör tahvili
<b>Vadesi</b>	15 Ocak 2021
<b>Faiz oranı türü</b>	Sabit
<b>Faiz oranı - Yıllık basit (%)</b>	12
<b>Satış şekli</b>	Nitelikli yatırımcıya satış
<b>İhraca ilişkin garanti ve teminatlar</b>	Akfen Holding'in alım garantisi vardır.
<b>Kupon sayısı</b>	Yoktur.
<b>Anapara/vade sonu ödeme tutarı</b>	238.837.760 TL

Söz konusu tahvillerin tamamı Akfen Holding tarafından alınmış olup tahvilin paya dönüştürme ya da borcun geri ödenmesinin kararına ilişkin hak Akfen GYO'ya aittir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

### 6. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

#### İhraç edilmiş borçlanma araçları (Devamı)

TMS 32 standardına uygun olarak işletmenin finansal borcunu yaratan ve işletmenin özkaynağına dayalı finansal aracına çevirebilme imtiyazı sağlayan finansal araç bileşenleri, bilançoda borç ve özkaynak bileşenleri olarak ayrı ayrı sunulmaktadır. Bileşik finansal aracın ilk defter değeri özkaynak ve yükümlülük bileşenlerine ayrıldığında, yükümlülük bileşeni için ayrıca belirlenen tutarın aracın toplam gerçeğe uygun değerinden düşülmesinden sonra kalan tutar özkaynak bileşenine devrolunur. Vade tarihinde ödenecek ya da paya dönüştürülecek olan tutarın güncel piyasa faizi olarak belirlenen %17 faiz oranı kullanılarak bulunan gerçeğe uygun değeri ile orijinal ihraç tutarı arasındaki fark olan 20.763.729 TL özkaynak altında “Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları” kalemine sınıflanmıştır. İlk muhasebeleştirme işleminde borç ve özkaynak bileşenlerine dağıtılmış defter değerlerinin toplamı, her zaman, aracın tamamına atfedilecek gerçeğe uygun değere eşittir. Özkaynak altına sınıflamadan sonra oluşan nakit akım üzerinden raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer hesaplaması yapılmakta olup oluşan yükümlülüğe ilişkin faiz gideri, konsolide finansal tabloların kar ya da zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmiştir.

**30 Eylül 2018**

Nominal Tutar	170.000.000
Pay sahiplerinin ilave sermaye katkılarına ilişkin düzeltmeler	(20.763.729)
Raporlama dönemine kadar gerçekleşen gerçeğe uygun değer değişimi	17.018.460
<b>Paya dönüştürülebilir tahvile ilişkin finansal borçlar</b>	<b>166.254.731</b>

Finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
1 yıldan kısa	155.265.792	142.714.689
1 - 2 yıl	146.971.942	96.393.396
2 - 3 yıl	300.239.391	89.280.858
3 - 4 yıl	139.449.728	81.783.292
4 - 5 yıl	154.710.294	91.982.997
5 yıl ve üzeri	694.409.319	508.014.180
<b>Toplam finansal borçlar</b>	<b>1.591.046.466</b>	<b>1.010.169.412</b>

Finansal borçlanmaların 30 Eylül 2018 ve 2017 dönemleri içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2018</b>	<b>30 Eylül 2017</b>
<b>Dönem başı itibari ile finansal yükümlülükler</b>	<b>1.010.169.412</b>	<b>838.694.836</b>
<i>Pay ve diğer özkaynağa dayalı araçların ihracından kaynaklanan nakit girişleri</i>	<i>170.000.000</i>	<i>-</i>
<i>Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri</i>	<i>-</i>	<i>42.674.125</i>
<i>Borç geri ödemesinden kaynaklanan nakit çıkışları</i>	<i>(80.976.834)</i>	<i>(37.762.291)</i>
<i>Ödenen faiz</i>	<i>(57.218.235)</i>	<i>(40.779.885)</i>
<i>Tahakkuk</i>	<i>64.328.363</i>	<i>37.744.100</i>
<i>Kur Farkı</i>	<i>401.523.595</i>	<i>95.296.064</i>
<i>Pay sahiplerinin ilave sermaye katkılarına ilişkin düzeltmeler</i>	<i>(20.763.729)</i>	<i>-</i>
<i>Yabancı para çevrim farkı</i>	<i>103.983.894</i>	<i>11.708.644</i>
<b>Dönem sonu toplam finansal yükümlülükler</b>	<b>1.591.046.466</b>	<b>947.575.593</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

### 7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

#### a) Kısa vadeli ticari alacaklar

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacaklar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar <sup>(1)</sup>	33.062.100	13.528.688
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 4)	-	2.050.647
	<b>33.062.100</b>	<b>15.579.335</b>

<sup>(1)</sup> 30 Eylül 2018 itibarıyla ilişkili olmayan taraflardan ticari alacakların 21.117.221 TL (31 Aralık 2017: 7.134.557 TL) ve 11.533.163 TL (31 Aralık 2017: 5.957.195 TL) tutarlarındaki kısımları Grup’un sırasıyla, Türkiye’deki otellerin işletmecisi olan Tamaris Turizm A.Ş. ve Rusya’daki otellerin işletmecisi olan Russian Management Hotel Company’den otel kira gelirlerine istinaden alacak bakiyelerinden oluşmaktadır.

#### b) Kısa ve uzun vadeli ticari borçlar

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4)	31.024.817	-
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	1.469.150	4.314.390
- Diğer ticari borçlar	1.091.362	4.096.935
- Diğer gider tahakkukları	377.789	217.455
	<b>32.493.968</b>	<b>4.314.390</b>

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	240.345	240.345
- Diğer ticari borçlar	240.345	240.345
	<b>240.345</b>	<b>240.345</b>

### 8. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

#### a) Kısa vadeli diğer alacaklar

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	368.827	32.900
	<b>368.827</b>	<b>32.900</b>

#### b) Uzun vadeli diğer alacaklar

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Verilen depozito ve teminatlar	149.417	153.616
Diğer alacaklar <sup>(*)</sup>	39.892.840	24.493.021
	<b>40.042.257</b>	<b>24.646.637</b>

<sup>(\*)</sup> 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer alacakların tamamı Akfen GT’nin Akfen Karaköy’ün diğer ortaklarından olan sermaye alacaklarından oluşmaktadır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 8. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

#### c) Kısa vadeli diğer borçlar

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	11.176.674	7.250.241
- Arsa kiralama borçları (Not 9)	7.365.447	5.462.133
- Ödenecek vergi ve fonlar	3.275.803	1.519.398
- Ödenecek sosyal sigortalar primleri	68.220	30.337
- Diğer	467.204	238.373
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 4)	6.452.043	5.978.094
	<b>17.628.717</b>	<b>13.228.335</b>

#### d) Uzun vadeli diğer borçlar

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Arsa kiralama borçları (Not 9)	47.680.572	34.045.727
Diğer borçlar	-	3.968
	<b>47.680.572</b>	<b>34.049.695</b>

### 9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER VE YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.715.582.486	1.564.721.144
Arsa kiralaları	55.046.019	39.507.860
<b>Toplam</b>	<b>1.770.628.505</b>	<b>1.604.229.004</b>

#### *Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller*

30 Eylül 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
1 Ocak,	1.564.721.144	1.253.723.338
Girişler	1.093.098	6.239.519
Yabancı para çevrim farkları	149.768.244	15.828.915
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden transfer	-	52.095.172
<b>30 Eylül,</b>	<b>1.715.582.486</b>	<b>1.327.886.944</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

### 9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER VE YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Grup’un sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK’ya kayıtlı “Gayrimenkul Değerleme Firmaları” listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından hesaplanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bu gayrimenkullerin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugüne indirgenmesiyle bulunmuştur. Değerlemelerde, üst hakkı bulunan araziler üzerinde geliştirilen projelerde ilgili üst hakkının kiralama süresi, Grup’un sahip olduğu araziler üzerinde geliştirilen projelerde ise ACCOR S.A. ile yapılan kira sözleşme süresine uygun bir projeksiyon dönemi esas alınmıştır. Avro para birim cinsinden projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve işletmenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerleri hesaplanmıştır.

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Türkiye, Rusya ve KKTC’deki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	30 Eylül 2018		31 Aralık 2017	
	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri
Merit Park Otel – KKTC Girne	31 Aralık 2017	302.820.000	31 Aralık 2017	302.820.000
Ibis Otel Moskova	31 Aralık 2017	234.408.896	31 Aralık 2017	168.178.882
Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy	31 Aralık 2017	180.628.531	31 Aralık 2017	180.355.000
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu	31 Aralık 2017	176.307.000	31 Aralık 2017	176.300.000
Novotel Trabzon	31 Aralık 2017	125.163.553	31 Aralık 2017	124.995.000
Ibis Otel Kaliningrad	31 Aralık 2017	106.111.594	31 Aralık 2017	75.966.330
Ibis Otel Samara	31 Aralık 2017	80.010.332	31 Aralık 2017	57.437.957
Ibis Otel Yaroslavl	31 Aralık 2017	72.235.920	31 Aralık 2017	51.856.850
Ibis Otel Tuzla	31 Aralık 2017	67.090.770	31 Aralık 2017	67.080.000
Ibis Otel Adana	31 Aralık 2017	48.870.000	31 Aralık 2017	48.870.000
Ibis Otel ve Novotel Gaziantep	31 Aralık 2017	48.361.928	31 Aralık 2017	48.320.000
Ibis Otel ve Novotel Kayseri	31 Aralık 2017	47.738.177	31 Aralık 2017	47.552.500
Ibis Otel Ankara Airport	31 Aralık 2017	47.730.000	31 Aralık 2017	47.730.000
Ibis Otel Alsancak İzmir	31 Aralık 2017	45.919.425	31 Aralık 2017	45.910.000
Ibis Otel Esenyurt	31 Aralık 2017	44.653.013	31 Aralık 2017	44.610.000
Ibis Otel Bursa	31 Aralık 2017	38.290.000	31 Aralık 2017	38.290.000
Samara Ofis	31 Aralık 2017	38.242.547	31 Aralık 2017	27.453.625
Ibis Otel Eskişehir	31 Aralık 2017	11.000.800	31 Aralık 2017	10.995.000
<b>Toplam</b>		<b>1.715.582.486</b>		<b>1.564.721.144</b>

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, sırasıyla 31 Aralık 2017 tarihli ekspertiz rapor değerlerini ve ekspertiz rapor tarihinden raporlama dönemine kadar yapılan yatırımlar ile Rusya’daki otellerin muhasebeleşmesi esnasında oluşan yabancı para çevrim farklarını içermektedir.

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 2.534.554.963 TL’dir (31 Aralık 2017: 1.765.069.955 TL).

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek tutarı 2.393.444.383 TL’dir (31 Aralık 2017: 1.554.938.222 TL).

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

### 9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER VE YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin hesaplamasında 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla farklı versiyonlara göre hazırlanan değerlendirme raporunda kullanılan iskonto oranları aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	İskonto oranları 31 Aralık 2017
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu	%8,00 ve %10,00
Merit Park Otel – KKTC Girne	%8,00 ve %10,00
Novotel Trabzon	%8,00 ve %10,00
Ibis Otel ve Novotel Kayseri	%8,00 ve %10,00
Ibis Otel ve Novotel Gaziantep	%8,00 ve %10,00
Ibis Otel Bursa	%8,00 ve %10,00
Ibis Otel Eskişehir	%8,00 ve %10,00
Ibis Otel Adana	%8,00 ve %10,00
Ibis Otel Esenyurt	%8,00 ve %10,00
Ibis Otel Alsancak İzmir	%8,00 ve %10,00
Ibis Otel Ankara Airport	%8,00 ve %10,00
Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy	%8,00 ve %10,00
Ibis Otel Tuzla	%8,00 ve %10,00
Ibis Otel Yaroslavl	%10,00 ve %12,00
Ibis Otel Samara	%10,00 ve %12,00
Ibis Otel Kaliningrad	%10,00 ve %12,00
Ibis Otel Moskova	%9,50 ve %11,50
Samara Ofis	%12,00

#### *Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller*

30 Eylül 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
1 Ocak,	-	49.770.000
Girişler	-	2.325.172
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer	-	(52.095.172)
<b>30 Eylül,</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkul tutarı Ibis Otel Tuzla'dan oluşmakta olup otel 1 Temmuz 2017 tarihinde faaliyete geçtiği için otel ile ilgili tutarlar faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanmıştır.

#### *Arsa kiralari*

Grup, yatırım amaçlı gayrimenkul geliştirmek için kiraladığı arazilere ilişkin haklarını yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaktadır. Böyle bir durumda, ilgili araziye ilişkin hak, finansal kiralamada olduğu şekilde muhasebeleştirilir ve buna ek olarak, muhasebeleştirilen söz konusu arazi için gerçeğe uygun değer yöntemi kullanılır. Grup'un kiralık arazilerin üstünde geliştirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer tespitlerinin bu araziler için ödenecek kira bedellerinin tahmini nakit akışlarından düşülmesi suretiyle yapılmış olmasından ötürü, ilgili araziler ile alakalı ödenecek kira bedellerinin indirgenmiş değerleri yatırım amaçlı gayrimenkuller ve diğer borçlar hesaplarında karşılıklı olarak muhasebeleştirilmektedir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

### 10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

	Tesis, makine ve cihazlar	Döşeme ve demirbaşlar	Taşıtlar	Toplam
<b>Maliyet değeri</b>				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2017	4.688	348.418	197.141	550.247
Alımlar	-	21.810	-	21.810
<b>Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2017</b>	<b>4.688</b>	<b>370.228</b>	<b>197.141</b>	<b>572.057</b>
<b>Maliyet değeri</b>				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2018	4.688	375.603	197.141	577.432
Alımlar	-	25.929	-	25.929
Çıkışlar	-	-	(154.854)	(154.854)
<b>Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2018</b>	<b>4.688</b>	<b>401.532</b>	<b>42.287</b>	<b>448.507</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2017	(3.300)	(283.749)	(119.088)	(406.137)
Dönem gideri	(287)	(15.268)	(17.876)	(33.431)
<b>Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2017</b>	<b>(3.587)</b>	<b>(299.017)</b>	<b>(136.964)</b>	<b>(439.568)</b>
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2018	(3.660)	(309.862)	(138.521)	(452.043)
Dönem gideri	(287)	(18.803)	(17.792)	(36.882)
Çıkışlar amortismanı	-	-	134.582	134.582
<b>Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2018</b>	<b>(3.947)</b>	<b>(328.665)</b>	<b>(21.731)</b>	<b>(354.343)</b>
<b>Net defter değeri</b>				
1 Ocak 2017	1.388	64.669	78.053	144.110
30 Eylül 2017	1.101	71.211	60.177	132.489
1 Ocak 2018	1.028	65.741	58.620	125.389
30 Eylül 2018	741	72.867	20.556	94.164

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Yoktur).

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla 36.882 TL tutarındaki maddi duran varlık amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine kaydedilmiştir (30 Eylül 2017: 33.431 TL).

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

	Yazılım programları
<b>Maliyet değeri</b>	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2017	104.566
Alımlar	-
<b>Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2017</b>	<b>104.566</b>
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2018	106.066
Alımlar	-
<b>Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2018</b>	<b>106.066</b>
<b>Birikmiş itfa payları</b>	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2017	(53.219)
Dönem gideri	(4.013)
<b>Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2017</b>	<b>(57.232)</b>
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2018	(58.587)
Dönem gideri	(3.657)
<b>Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2018</b>	<b>(62.244)</b>
<b>Net defter değeri</b>	
1 Ocak 2017	51.347
30 Eylül 2017	47.334
1 Ocak 2018	47.479
30 Eylül 2018	43.822

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla 3.657 TL tutarındaki maddi olmayan duran varlık itfa payı giderlerinin tamamı genel yönetim giderine kaydedilmektedir (30 Eylül 2017: 4.013 TL).

### 12. STOKLAR

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla Grup'un konsolide finansal tablolarındaki stokların tamamı, Adi Ortaklık'ın 11 Kasım 2017 tarihinde devraldığı Bulvar Loft projesindeki tamamlanmamış konutlara ait devir tarihinden sonra gerçekleşen harcamalardan oluşmaktadır (31 Aralık 2017: Yoktur). Söz konusu projeye ilişkin müteahhitlik hizmeti Akfen İnşaat'tan alınmaktadır.

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren dönem itibarıyla stokların hareketi aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2018	-
Girişler	125.504.601
<b>Kapanış bakiyesi 30 Eylül 2018</b>	<b>125.504.601</b>

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla stokların üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

### 13. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

47/2000 numaralı Yatırım Teşvik Kanunu'na göre, Grup'un 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla KKTC'de yaptığı yatırımlar üzerinden %100 oranında yatırım teşviki bulunmaktadır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

### 14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Grup’un 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla taraf olduğu davaların sayısı 9 (31 Aralık 2017: 14) olup Grup tarafından önem arzeden davalara ilişkin açıklamalar aşağıda verilmiştir.

#### Önem arz eden davalar

- Akfen GT ile K.K.T.C’de Lefkoşa Gelir ve Vergi Dairesi (“Vergi dairesi”) arasında 2007-2010 dönemini kapsayan kira geliri stopajının yatırım indiriminden yararlanıp yararlanamayacağına ilişkin vergi davası 5 Aralık 2017 tarihinde sonuçlanmış olup söz konusu kira gelirine ait stopajlar için Akfen GT’nin KKTC’de sahip olduğu %100 yatırım teşviğinden yararlanamayacağına karar verilmiştir. Bu karar sonucunda 2007-2010 arası dönem için ceza ve faiz ile birlikte vergi dairesine 9.378.484 TL tutarında ödeme yapma yükümlülüğü kesinleşmiştir.

Davanın sonuçlanmasının akabinde vergi dairesi 2011-2016 dönemi için de kira gelirlerinin yatırım indiriminden yararlanamayacağını iddia ederek bu yıllara ilişkin vergi/ceza ihbarnamelerini tebliğ etmiş olup, henüz tebligatı yapılmamış 2017 yılı kira geliri de dikkate alınarak, 2007-2017 dönemi için toplamda 19.003.369 TL dönem vergi gideri karşılığı ayrılmıştır. 30 Eylül 2018 tarihli konsolide finansal tablolarda bu tutarın 9.938.763 TL’lik kısmı (31 Aralık 2017: 2.735.391 TL) kısa vadeli karşılıklar, 9.064.605 TL’lik kısmı da (31 Aralık 2017: 16.267.978 TL) uzun vadeli karşılıklar kalemi altında muhasebeleştirilmiştir.

Öte yandan KKTC Vergi Dairesince yapılan tarhiyatların kesinleşmesi sonucunda Akfen GT’nin 2007 yılından bu yana yatırım indirimi hakkından hiç yararlanmadığı durumu ortaya çıkmış ve dolayısıyla 31 Aralık 2017 tarihinden itibaren kullanabileceği yatırım indirimi tutarı, 22.112.588 TL’den ilk yatırım tutarı olan 70.365.847 TL’ye çıkmıştır. Bu şekilde artan yatırım indirimi tutarının 2018 ve izleyen yıllarda kullanılabilmesini teminen Akfen GT, Vergi Dairesi’nin ileri sürdüğü ilave ticari gelir yaratma şartını sağlamak için gerekli tüm çalışmaları başlatmıştır.

### 15. TAAHHÜTLER

#### 15.1. Grup tarafından verilen TRİ’ler

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Grup tarafından verilen teminat, rehin ve ipotek (“TRİ”) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Grup tarafından verilen TRİ’ler	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	2.108.620.817	1.371.288.960
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	909.631.560	641.781.560
C.Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
D.Diğer Verilen TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
	<b>3.018.252.377</b>	<b>2.013.070.520</b>

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla Grup’un kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin Avro ve ABD Doları cinsinden olanların bakiyeleri 302.302.899 Avro ve 793.441 ABD Doları’dır (31 Aralık 2017: 302.302.899 Avro ve 800.000 ABD Doları). 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, Grup’un tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’lerin yabancı para bakiyesi 110.000.000 Avro’dur (31 Aralık 2017: 110.000.000 Avro).

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 15. TAAHHÜTLER (Devamı)

#### 15.2. Kiracı olarak Grup

Rusya'daki projelere (Ibis Otel Samara , Ibis Otel Yaroslavl, Ibis Otel Kaliningrad) istinaden Credit Europe'dan kullanılan her bir proje için kullanılan krediler kapsamında RHI'nın Akfen GT ve Cüneyt Baltaoğlu'na ait sırasıyla %97,72 ve %2,28 oranında hisseleri kredi verenlere rehin olarak verilmiştir.

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Akfen GYO'nun tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler, sadece %100 bağlı ortaklıkları lehine verilen TRİ'lerden oluşmaktadır.

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Grup'un tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin 30.000.000 Avro ve 17.800.000 Avro tutarındaki kısmı Akfen GYO'nun %100 bağlı ortaklıkları olan sırasıyla Akfen GT ve HDI şirketlerinin kullandığı kredilerin teminatı olarak verdiği kefaletten, 145.076.560 TL'si Akfen GT'nin kullandığı kredinin teminatı olarak verdiği hisse rehinlerinden oluşmaktadır. Kalan tutarın 15.000.000 Avro ve 26.200.000 Avro tutarındaki kısımları Akfen GT'nin sırasıyla Akfen Karaköy ve RHI ile RPI şirketlerinin kullandığı kredilerin teminatı olarak verdiği kefaletten ve 21.000.000 Euro tutarındaki kısmı Akfen Karaköy'ün kullandığı kredinin teminatı olarak verdiği Merit Park Otel üzerine 2. derece ipotek tutarından oluşmaktadır. Grup'un vermiş olduğu TRİ'ler, Grup'un proje finansmanı kapsamına yönelik kullandığı kredilere istinaden verilmiştir.

#### *Faaliyet kiralama anlaşmaları*

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla Grup'un, kiracı olarak 10 adet faaliyet kiralama anlaşması mevcuttur;

- Grup, 15 Temmuz 2003 tarihinde KKTC Maliye Bakanlığı ile Girne ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi sözleşme tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira ödemeleri 2003 yılında başlamıştır. 2018 yılına ait kira bedeli 12.419 ABD Doları olup kira bedeli her yıl %3 oranında artış göstermektedir. Ödemeler yıllık yapılmaktadır.
- Grup, 4 Aralık 2003 tarihinde Maliye Hazinesi ile İstanbul ili Zeytinburnu ilçesinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 18 Kasım 2002 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira tutarı, Maliye Hazinesi tarafından belirlenmiş olan yıllık ödenmesi gereken sabit kira ve üzerine inşa edilen tesisin ve Grup'un bu tesislerden elde ettiği yıllık toplam hasılatın %1'i tutarındaki kira bedelinden oluşmaktadır.
- Grup, 8 Ağustos 2005 tarihinde Eskişehir Büyükşehir Belediyesi ile tamamlanmamış otel inşaat alanını kiralamak üzere 8 Şubat 2007 tarihinden başlamak üzere 22 yıllığına faaliyet kiralama anlaşması imzalamıştır. İlgili kira anlaşması Tapu Müdürlüğü'nde şerh edilmiştir. Otel inşaatı tamamlanarak 2007 yılında faaliyete geçirilmiştir. Belirlenmiş olan yıllık ödenmesi gereken sabit kira ile üzerine inşa edilen tesisin yıllık toplam hasılatının %5'inden büyük olan tutar kira bedeli olarak ödenmektedir.
- Grup, 30 Ekim 2006 tarihinde Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş. ile Trabzon ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 27 Ağustos 2008 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. İlk beş yıllık kira tutarı inşaat ruhsatının alınmasını müteakip peşin olarak ödenmiştir. 2018 yılına ait yıllık kira bedeli 61.950 ABD Doları'dır.
- Grup, 4 Kasım 2006 tarihinde Kayseri Sanayi Odası ile Kayseri ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 3 Mart 2010 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması yapmıştır. İlk beş yıllık kira tutarı inşaat ruhsatının alınmasını müteakip peşin olarak ödenmiştir. 2018 yılına ait yıllık kira bedeli 50.000 ABD Doları'dır.
- Grup, 31 Mayıs 2007 tarihinde Gaziantep Büyükşehir Belediyesi ile Gaziantep ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 3 Aralık 2009 tarihinden başlamak üzere 30 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. İlk beş yıllık kira tutarı inşaat ruhsatının alınmasını müteakip peşin olarak ödenmiştir. 2018 yılına ait yıllık kira bedeli 87.518 ABD Doları'dır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 15. TAAHHÜTLER (Devamı)

#### 15.2. Kiracı olarak Grup (Devamı)

- Grup, 9 Mayıs 2008 tarihinde Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret Merkezi İşletme Kooperatifi ile Bursa ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 6 Ekim 2010 tarihinden başlamak üzere 30 yıllığına arazi kiralama anlaşması yapmıştır. Kira ödemeleri, beş ödemesiz yılın sona ermesiyle başlayacaktır. 2018 yılına ait yıllık kira bedeli 106.200 ABD Doları'dır.
- Grup, 16 Eylül 2010 tarihinde T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü ile İzmir ilinde kira süresi sözleşme tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına otel inşa ettirmek suretiyle kira ve yapım işletme sözleşmesi imzalamıştır. İlgili kira anlaşması Tapu Müdürlüğü'nde şerh edilmiştir. 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla aylık kira bedeli sözleşmeye göre 40.171 TL'dir.
- Grup, İstanbul'da Beyoğlu İlçesinde bulunan arazinin Vakıflar 1. Bölge Müdürlüğü ile Hakan Madencilik ve Elektrik Üretim Sanayi Ticaret Anonim Şirketi arasında 1 Eylül 2009 tarihinde imzalanan kira süresi sözleşme tarihinden başlamak üzere 49 yıllık yap-işlet-devret modeli çerçevesinde kira sözleşmesini, 22 Haziran 2011 tarihinde devralmıştır. 30 Eylül 2018 itibarıyla sözleşmeye göre aylık kira bedeli, 344.879 TL'dir.
- Grup, üzerine Ibis Otel Moskova'nın inşa edildiği arsa için Moskova Şehir Yönetimi ile 20 Nisan 2010 tarihinde 24 Eylül 2056 tarihine kadar geçerli olacak şekilde ve tüm yapının otel olarak projelendirilmesi yükümlülüğü altında kira sözleşmesi imzalamıştır. Ayrıca, bu kira sözleşmesine ek olarak 2 Haziran 2011 tarihinde kira sözleşmesi düzenlenmiştir. Arsanın 2018 yılı kira tutarı yaklaşık olarak 206.863 TL'dir.

6 Ekim 2018 tarihli "Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ" gereğince Grup, Türkiye'de kiraladığı döviz bazlı kira bedeline sahip arsaların kira tutarlarını raporlama döneminden sonra TL'ye dönmüştür.

Sözleşmelerin çoğu, Grup'un sözleşme süresini yenileme talebi olduğunda, piyasa koşullarının incelenmesini öngören maddeler içermektedir.

Kiralama sözleşmelerine ek olarak İller Bankası ile Akfen İnşaat arasında imzalanmış olan "Ankara İli Gölbaşı İlçesi Kızılcaşar Mahallesi'nde 36.947 m2 Büyüklüğündeki 120573 Ada 1 Parselin Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşine İlişkin Sözleşme'nin Akfen GYO ile Akfen İnşaat arasında kurulan adi ortaklığa 10 Kasım 2017 tarihinde devredilmiştir. Bu sözleşmeye göre söz konusu projenin yapılmakta olduğu arsanın satışı karşılığında İller Bankası'nın hasılat payı oranı %22'dir.

*Dönem kira gideri olarak kaydedilen*

	30 Eylül 2018	30 Eylül 2017
Kira giderleri (*)	6.110.500	4.466.716
	<b>6.110.500</b>	<b>4.466.716</b>

(\*) 30 Eylül 2018 ve 2017 itibarıyla satışların maliyetine kaydedilen dönem kira giderleri sırasıyla 5.778.339 TL ve 4.039.581 TL'dir. 30 Eylül 2018 ve 2017 itibarıyla genel yönetim giderlerine kaydedilen dönem kira giderleri sırasıyla 332.161 TL ve 427.135 TL'dir.

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Grup'un operasyonel kiralama için gelecekte ödeyeceği tahmini asgari kira giderlerinin, hali hazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
1 yıldan kısa	7.323.523	5.818.430
1 - 5 yıl	30.747.040	24.447.565
5 yıl ve üzeri	256.919.893	217.072.284
	<b>294.990.456</b>	<b>247.338.279</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 15. TAAHHÜTLER (Devamı)

#### 15.2. Kiracı olarak Grup (Devamı)

##### Kira gider tahakkukları (\*)

Tahakkuk etmiş kira giderleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli (Not 18)	2.782.294	1.686.699
Uzun vadeli (Not 18)	3.429.507	3.750.472
	<b>6.211.801</b>	<b>5.437.171</b>

(\*) İlgili tutarlar kiralama giderlerinin doğrusal yöntem ile muhasebeleştirilmesi neticesinde oluşmaktadır.

#### 15.3. Kiraya veren olarak Grup

##### Faaliyet kiralama anlaşmaları

Grup'un verdiği diğer kefalet ve teminatlar ve Grup'un elde edeceği kira gelirleri üzerindeki temlikler Not 6'da gösterilmiştir.

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla kiraya veren olarak Grup'un 24 adet faaliyet kiralama anlaşması mevcuttur;

- Grup, 18 Kasım 2005 tarihinde ACCOR S.A. ile Eskişehir'de 2007 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 12 Aralık 2005 tarihinde ACCOR S.A. ile İstanbul'da 2007 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 26 Temmuz 2006 tarihinde ACCOR S.A. ile Trabzon'da 2008 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 24 Mart 2008 tarihinde ACCOR S.A. ile Kayseri'de 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 24 Mart 2008 tarihinde ACCOR S.A. ile Gaziantep'te 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 31 Temmuz 2009 tarihinde ACCOR S.A. ile Bursa'da 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 7 Eylül 2010 tarihinde ACCOR S.A. ile Adana'da 2012 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 16 Ağustos 2010 tarihinde ACCOR S.A. ile Esenyurt'ta 2012 yılında tamamlanan ve 2013 yılı başında faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 2 Şubat 2011 tarihinde ACCOR S.A. ile İzmir'de 2013 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 19 Aralık 2012 tarihinde ACCOR S.A. ile Karaköy'de 2016 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 28 Mart 2013 tarihinde ACCOR S.A. ile Ankara'da 2014 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 1 Mart 2014 tarihinde ACCOR S.A. ile Tuzla'da 1 Temmuz 2017 tarihinde faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

Yukarıdaki on iki anlaşmada aşağıdaki benzer maddeler bulunmaktadır;

Sözleşmeler, ACCOR S.A.'nın Türkiye'de faaliyet gösteren ve %100 iştiraki olan Tamaris Turizm ile imzalanmış olup ACCOR S.A.'nın bu sözleşmelerde %100 garantisi mevcuttur.

Kiralama süresi otelin açılış tarihi ile o yılın takvim yılı sonuna kadar geçen süre ve otelin açılış tarihini izleyen yılbaşından itibaren on yıl uzatma opsiyonlu olarak yirmi beş takvim yılı eklenerek hesaplanır. Taraflar anlaşarak ACCOR S.A.'ya on beşinci mali yılsonunda sözleşmeyi feshetme hakkı tanımışlardır. Grup, inşaatı belirlenen sürede bitiremediği takdirde (belirlenen bitiş tarihinden itibaren altı ay ek süre dâhil) ACCOR S.A.'nın anlaşmayı sona erdirmeye hakkı vardır. Bu durumda, taraflar karşılıklı yükümlülüklerden müstesna tutulacaktır ve Grup ACCOR S.A.'ya 750.000 Avro'ya kadar olan zararlarını ve sözleşme sona ermesine kadar olan borçları ödeyecektir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 15. TAAHHÜTLER (Devamı)

#### 15.3. Kiraya veren olarak Grup (Devamı)

Aralık 2012 içinde imzalanan Çerçeve Anlaşması'na ait düzenleme sözleşmesine göre kiracı tarafından kiralayana ödenecek yıllık kira tutarı:

1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere;

- Ibis Otel Zeytinburnu, Ibis Otel Eskişehir, Ibis Otel Kayseri, Ibis Otel Gaziantep, Ibis Otel Bursa, Ibis Otel Adana, Ibis Otel Esenyurt ve Ibis Otel Alsancak İzmir'de cironun %25'i veya AGOP (Adjusted Gross Operating Profit, Düzeltilmiş Otel Brüt Karı)'un %70'inden yüksek olanı Tamaris Turizm A.Ş. tarafından Akfen GYO'ya kira geliri olarak ödenmektedir.
- Novotel Zeytinburnu, Novotel Trabzon, Novotel Kayseri ve Novotel Gaziantep'te cironun %22'si veya AGOP (Adjusted Gross Operating Profit, Düzeltilmiş Otel Brüt Karı)'un %70'inden yüksek olanı Tamaris Turizm A.Ş. tarafından Akfen GYO'ya kira geliri olarak ödenmektedir.
- Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy'de cironun %22'si veya AGOP (Adjusted Gross Operating Profit, Düzeltilmiş Otel Brüt Karı)'un %85'inden yüksek olanı Tamaris Turizm A.Ş. tarafından Akfen GYO'ya kira geliri olarak ödenecektir.
- Ibis Otel Ankara Airport'ta cironun %25'i veya AGOP (Adjusted Gross Operating Profit, Düzeltilmiş Otel Brüt Karı)'un %85'inden yüksek olanı Tamaris Turizm A.Ş. tarafından Akfen GYO'ya kira geliri olarak ödenecektir.
- Ibis Otel Tuzla'da cironun %25'i veya AGOP (Adjusted Gross Operating Profit, Düzeltilmiş Otel Brüt Karı)'un %85'inden yüksek olanı Tamaris Turizm A.Ş. tarafından Akfen GYO'ya kira geliri olarak ödenecektir.

AGOP şu formüle göre hesaplanmaktadır:

AGOP= GOP (Gross Operating Profit – Brüt Faaliyet karı) - Accor ücreti - FF&E (Mobilya ve demirbaş) Rezervi.

Akfen GYO tarafından Türkiye, Rusya ve Ukrayna'da açılan her 500 yeni oda ile Türkiye'deki otellerin (Karaköy, Ankara ve bundan sonraki projeler hariç olmak üzere) kira kontratlarındaki AGOP oranına %2,5 eklenecektir. Bu oteller için AGOP üzerinden hesaplanacak kira her halükarda %80'i geçmeyecektir.

Mevcut durumda Türkiye'de %70 olan AGOP kira oranı 2016 yılı itibarıyla %72,5'a çıkmıştır.

Yıllık kira, her üç ayda bir (Ocak, Nisan, Temmuz ve Ekim) otel bazında ilgili çeyreğe ait gerçekleşen AGOP oranından veya ciro kira oranından yüksek olanı olarak ödenmektedir.

Grup, kiralayan sıfatıyla yukarıda belirtilen ve ACCOR S.A. ile Türkiye'deki oteller için imzalanmış olan kiralama anlaşmalarına ek olarak aşağıda detayları verilmiş olan 11 adet faaliyet kiralama anlaşması imzalamıştır:

- Akfen GT portföyündeki KKTC/Girne'de bulunan 5 yıldızlı Merit Park Otel'in casino ve tüm müştemilatı ile birlikte 20 yıllığına kiralanmasına dair kira Sözleşmesi taraflar arasında 15 Mayıs 2012 tarihinde imzalanmış olup, ilk yıl kira bedeli 4.750.000 Avro'dur. Sözleşme başlangıcı Ocak 2013 olarak belirlenmiştir. İlk 5 yıl kira tutarında artış olmayıp 6. yıldan itibaren her yıl bir önceki yılın kira tutarına yıllık Euribor %2'den küçük ise Euribor, büyük ise %2 oranında kira artışı olacaktır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 15. TAAHHÜTLER (Devamı)

#### 15.3. Kiraya veren olarak Grup (Devamı)

- Grup, 29 Nisan 2016 tarihinde Algök Gıda Turizm İnşaat Ticaret ve Sanayi Ltd. Şti. ile Eskişehir projesi içerisinde yer alan dükkân için kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira ödemeleri kiralanan alanın teslim edildiği 1 Mayıs 2016 tarihinde başlamıştır. Sözleşme süresi 7 yıllık 3 dönemi kapsamakta olup her 7 yıllık dönem sonunda 6 ay önceden haber vermek kaydıyla sözleşmenin feshedilme hakkı vardır.
- Grup, 11 Mayıs 2007 tarihinde Seven Turizm İnşaat ve Reklam Sanayi Ticaret Limited Şirketi ile Eskişehir projesi içerisinde yer alan bar/cafе için kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira ödemeleri bar/cafенin teslim edildiği tarihten 2 ay sonra başlamıştır. 2018 yılı aylık kira bedeli KDV dahil 12.161 TL'dir.
- RHI, bağlı ortaklığı olan LLC Samstroykom aracılığıyla, ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Samara'da bulunan Ibis Otel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup ACCOR S.A.'nın 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. Yıllık kira Düzeltilmiş Otel Brüt Kar'ın (AGOP) %75'i olarak belirlenmiştir. ACCOR S.A.'nın on beşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmе hakkı vardır.
- HDI, bağlı ortaklığı olan Severny aracılığıyla ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Moskova'da 16 Temmuz 2015 tarihinde işletmeye açılan 317 odalı Ibis Otel için 29 Ocak 2014 tarihinde kira sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşmeye göre kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup ACCOR S.A.'nın kira süresini 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. Yıllık kira cironun %25'i veya AGOP (Adjusted Gross Operating Profit - Düzeltilmiş Otel Brüt Karı)'un %85'inden yüksek olanı olarak belirlenmiştir. ACCOR S.A.'nın onbeşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmе hakkı vardır.
- RHI, bağlı ortaklığı olan LLC YaroslavlOtelInvest aracılığıyla ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Yaroslavl'da bulunan Ibis Otel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup ACCOR S.A.'nın 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. Yıllık kira Düzeltilmiş Otel Brüt Kar'ın (AGOP) %75'i olarak belirlenmiştir. ACCOR S.A.'nın onbeşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmе hakkı vardır.
- RHI, bağlı ortaklığı olan LLC KaliningradInvest aracılığıyla ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Kaliningrad'da bulunan Ibis Hotel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup ACCOR S.A.'nın 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. Yıllık kira Düzeltilmiş Otel Brüt Kar'ın (AGOP) %75'i olarak belirlenecektir. Taraflar hâlihazırdaki anlaşmanın şartı olan Yıllık Asgari Kira Garantisini ilk tam işletme yılı için oda başına 4.000 Avro, ikinci işletme yılı için oda başına 5.000 Avro, 3. Yııldan 15. Yılın sonuna kadar ise oda başına 6.000 Avro olarak belirlemişlerdir. Yıllık asgari kira garantisi tavanının oda başına 12.000 Avro olması hususunda anlaşılmıştır. Accor'un onbeşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmе hakkı vardır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

---

### 15. TAAHHÜTLER (Devamı)

#### 15.3. Kiraya veren olarak Grup (Devamı)

- RPI, bağlı ortaklığı olan Volgastroykom aracılığıyla portföyünde bulunan Samara Ofis’e ait toplam 4.637 metrekarelik kiralanabilir alanın 1.562 metrekaresini OAO Bank VTB’ye 1 Mart 2013 tarihinde yapılan sözleşme ile kiraya vermiştir. Sözleşme süresi 6 yıl olup aylık kira bedeli yaklaşık olarak KDV dâhil 169.126 TL’dir. Kiralanan ofis bölümlerinin teslimi 15 Mart 2013 tarihinde yapılmıştır. İmzalanan kira sözleşmesine göre bir yıl kira artışı olmamakla beraber bir yıl sonrasında ise kira artışı, piyasadaki kira tutarlarının artmasının ekspertiz raporu ile ispatı şartı ile bir önceki yıla göre %10 olarak belirlenmiştir.
- RHI, bağlı ortaklığı olan LLC YaroslavlOtelInvest aracılığıyla Ibis Otel Yaroslavl içerisinde bodrum katında yer alan dükkânın spor salonu olarak kullanımını için 2 Eylül 2013 tarihinde kiralama sözleşmesi imzalamıştır. Kira bedeli yaklaşık olarak aylık KDV dâhil 6.797 TL’dir.
- RPI, bağlı ortaklığı olan Volgastroykom aracılığıyla portföyünde bulunan Samara Ofis’e ait toplam 4.637 metrekarelik kiralanabilir alanın 3.075 metrekaresi, Rosneft Oil Company ile yapılan sözleşme ile 30 Eylül 2018 tarihine kadar kiraya verilmiştir. Aylık kira bedeli KDV dâhil yaklaşık olarak 134.089 TL’dir. RPI, 1 Ekim 2018 tarihinde mevcut durumda Rosneft’in kiracı olduğu ve sözleşme süresi sona eren alanların 2.451 m2’sini Hilti Grup’a 30 Eylül 2025 yılına kadar kiralamış olup aylık kira bedeli KDV dahil yaklaşık olarak 162.102 TL olacaktır.
- RHI, bağlı ortaklığı olan LLC YaroslavlOtelInvest aracılığıyla Ibis Otel Yaroslavl içerisinde giriş katında yer alan dükkânın kullanımını için 1 Mart 2015 tarihinde kiralama sözleşmesi imzalamıştır. Kira bedeli yaklaşık olarak aylık KDV dâhil 10.694 TL’dir.

#### Alınan teminatlar

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla Grup’un Bulvar Loft projesi ile ilgili yapmış olduğu satış sözleşmeleri kapsamında müşterilerden almış olduğu 10.192.928 TL tutarında müşteri senedi bulunmaktadır (31 Aralık 2017: 4.863.901 TL).

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
İzin yükümlülüğü karşılığı - kısa vadeli	241.814	230.728
Kıdem tazminatı karşılığı - uzun vadeli	166.604	175.407
	<b>408.418</b>	<b>406.135</b>

Grup, Türkiye’de mevcut iş kanunu gereğince, emeklilik nedeniyle işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Bu tazminatlar, işten ayrılma veya çıkarılma tarihindeki ücret esas alınarak çalışılan her yıl için 30 günlük ücret (30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı ödemelerinin tavanı sırasıyla 5.434 TL/yıl ve 4.732 TL/yıl) üzerinden hesaplanmaktadır.

TMS 19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar” standardına uygun olarak Grup’un yükümlülüklerinin hesaplanabilmesi için aktüer hesaplama gerekmektedir. Grup, kıdem tazminatı karşılığını, TMS 19’a uygun olarak “Öngörülen Birim Kredi Yöntemi”ni kullanarak, Grup’un geçmiş yıllardaki personel hizmet süresini tamamlama ve kıdem tazminatına hak kazanma konularındaki deneyimlerini baz alarak hesaplamış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanların emekliliği halinde ödenmesi gereken muhtemel yükümlülüğün bugünkü değeri hesaplanarak ayrılır.

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla yükümlülüğü hesaplamak için kullanılan varsayımları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Net iskonto oranı	%7,01	%4,72
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%99,99	%99,99

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı, enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket’in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir düzenlendiği için, 1 Temmuz 2018 tarihinden itibaren geçerli olan 5.434 TL tavan tutarı üzerinden hesaplanmaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarlarının bugünkü net değerine göre hesaplanmış ve ilişikteki finansal tablolarda yansıtılmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
1 Ocak,	175.407	109.136
Faiz maliyeti	25.434	11.754
Hizmet maliyeti	44.111	11.771
Dönem içinde ödenen	(69.492)	(52.007)
Aktüeryal (kayıp)/kazanç	(8.856)	74.854
<b>30 Eylül,</b>	<b>166.604</b>	<b>155.508</b>

İzin yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
1 Ocak,	230.728	259.691
Dönem içinde ödenen	-	(27.347)
Cari dönemdeki artış	11.086	3.754
<b>30 Eylül,</b>	<b>241.814</b>	<b>236.098</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 17. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

#### a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Gelecek aylara ait giderler <sup>(1)</sup>	845.615	595.455
Sipariş avansları	400.936	470.595
İş avansları	7.937	52.528
	<b>1.254.488</b>	<b>1.118.578</b>

#### b) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Gelecek yıllara ait giderler <sup>(1)</sup>	7.971.381	8.504.534
	<b>7.971.381</b>	<b>8.504.534</b>

(1) Gelecek aylara ve gelecek yıllara ait giderlerin 7.370.073 TL'si (31 Aralık 2017: 7.506.750 TL) Akfen Karaköy'ün Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy'ün arsa kira sözleşmesinin devri için Hakan Madencilik'e ödediği peşin kira bedellerinin gelecek dönemlere ilişkin kısımlarıdır.

#### c) Ertelenmiş gelirler

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla kısa vadeli ertelenmiş gelirin 8.281.031 TL tutarındaki kısmı, Grup'un KKTC'de bulunan Merit Park Otel işletmesinin Voyager'a kiralanmasına istinaden peşin olarak aldığı kira gelirdir (31 Aralık 2017: Yoktur). 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla kısa vadeli ertelenmiş gelirin 45.281.511 TL tutarındaki kalan kısmı ise Grup'un Bulvar Loft projesi ile ilgili satış sözleşmesi imzalanan daireler ve ticari alanlar için alınmış olan ve gelecek aylarda tapu devri ile hasılat olarak muhasebeleşecek avans tutarından oluşmaktadır (31 Aralık 2017: Uzun vadeli ertelenmiş gelir – 346.500 TL).

### 18. DİĞER DÖNEN /DURAN VARLIKLAR VE KISA / UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

#### a) Diğer dönen varlıklar

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Devreden KDV	11.156.605	6.783.904
Peşin ödenen vergi ve fonlar	392.946	1.636.999
Diğer	1.729.130	826.337
	<b>13.278.681</b>	<b>9.247.240</b>

#### b) Diğer duran varlıklar

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Devreden KDV	28.013.384	25.510.364
	<b>28.013.384</b>	<b>25.510.364</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 18. DİĞER DÖNEN /DURAN VARLIKLAR VE KISA / UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

#### c) Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Kira gider tahakkukları (Not 15)	2.782.294	1.686.699
	<b>2.782.294</b>	<b>1.686.699</b>

#### d) Diğer uzun vadeli yükümlülükler

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Kira gider tahakkukları (Not 15)	3.429.507	3.750.472
	<b>3.429.507</b>	<b>3.750.472</b>

### 19. ÖZKAYNAKLAR

#### 19.1. Ödenmiş sermaye

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	(%)	30 Eylül 2018	(%)	31 Aralık 2017
Akfen Holding <sup>(1)</sup>	56,88	104.654.831	-	-
Akfen Mühendislik <sup>(1)</sup>	-	-	56,88	104.656.831
Halka açık <sup>(2)</sup>	24,43	44.962.433	24,43	44.962.433
Hamdi Akın	16,41	30.198.838	16,41	30.196.838
İbrahim Süha Güçsav	2,25	4.140.380	2,25	4.140.380
Akınısı Makina Sanayi ve Tic. A.Ş.	0,02	43.513	0,02	43.513
Akfen İnşaat	<0,001	2	<0,001	2
Mehmet Semih Çiçek	<0,001	1	<0,001	1
Mustafa Dursun Akın	<0,001	1	<0,001	1
Ahmet Seyfi Usluoğlu	<0,001	1	<0,001	1
<b>Toplam</b>		<b>184.000.000</b>		<b>184.000.000</b>
Enflasyon düzeltmesi		317.344		317.344
<b>Düzeltilmiş sermaye</b>		<b>184.317.344</b>		<b>184.317.344</b>

(1) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in ana ortağı Akfen Mühendislik 'in aktifinde bulunan, Şirket'in hisselerinin tamamı birleşme yoluyla Akfen Holding 'e devredilmiş olup söz konusu birleşme işlemi 28 Şubat 2018 tarihinde tamamlanmıştır.

(2) Diğer ortaklara ait paylar içerisinde, bu satırda yer almayan halka açık paylar da bulunmaktadır. Ayrıca, Akfen GYO'nun 24 Mayıs 2016 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulu'nda kararı alınan, "Geri Alım Programı" çerçevesinde 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla Akfen GYO tarafından toplam sermayenin %2,29'una (31 Aralık 2017: %2,29) denk gelen 4.218.000 adet (31 Aralık 2017: 4.218.000 adet) Akfen GYO hissesi BIST'te satın alınmıştır.

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in esas sermayesi 184.000.000 TL'dir (31 Aralık 2017: 184.000.000 TL). 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerde 184.000.000 adet (31 Aralık 2017: 1 TL 184.000.000 adet) hisseden meydana gelmiştir. 1.000'er adet hisseye sahip A, C, D grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde 2'ser aday gösterme imtiyazı vardır. 6 Ağustos 2018 tarihinde Akfen GYO'nun Akfen Holding'e ait 1000 adet A grubu ve 1000 adet D grubu imtiyazlı payları, bu paylara ait yönetim kontrolünün dolaylı nihai sahibi olan Hamdi Akın'a devredilmiştir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 19. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

#### 19.2. Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi

Grup, 2007 yılında Akfen GT'nin hisselerinin tamamını ve 2009 yılında RHI ve RPI hisselerinin %50'sini nominal bedelle devralmıştır. Şirketler, Akfen GYO ile faaliyetlerine başladığı tarihten itibaren ortak kontrol altında olduğundan, bilgi transferi ve yapısı göz önünde bulundurularak Akfen GYO'nun faaliyetlerinin bir parçası olarak kabul edilmiştir. Ortak kontrol altındaki bu bağlı ortaklık, defter değeri ile finansal tablolara kaydedilmiştir.

Ortak kontrol altında işletme satın almalarında, hisse senetleri grubun bir şirketinden diğerine geçtiğinden, bağımsız üçüncü kişiler satın almaya taraf olmadığından ve özellikle satın alma fiyatı piyasa değerine göre belirlenmediğinden bu birleşme maliyet yöntemiyle ile kayıtlara alınmıştır. Net varlık değerinin, satın alma fiyatını aşan kısmı özsermaye içerisinde "Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi" kaleminde gösterilmiştir.

#### 19.3. Yabancı para çevrim farkları

Yabancı para çevrim farkları, Şirket'in bağlı ortaklığı olan RHI, RPI ve HDI'nın varlık ve yükümlülüklerinin TL'ye çevriminden kaynaklanmaktadır.

#### 19.4. Paylara ilişkin primler

Yeni çıkarılan ve 11 Mayıs 2011'de halka arz edilen hisselerin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması nedeniyle oluşan 58.880.000 TL'lik fark hisse senedi ihraç primleri olarak muhasebeleştirilmiştir.

#### 19.5. Yasal yedekler

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Grup'un sahip olduğu yasal yedek tutarı 4.147 TL'dir.

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar yasal dönem karının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

TMS/TFRS çerçevesinde yapılan değerlemelerdeki enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan farklılıklardan ödenmiş sermayeden kaynaklanan fark sermaye düzeltmesi farkları kaleminde, hisse senetleri ihraç primi ile kardan ayrılan kısıtlanmış yedeklerde takip edilen yasal yedekler ve özel yedeklerden kaynaklanan farklar geçmiş yıllar karlarında gösterilmiştir. Diğer özkaynak kalemleri ise TMS/TFRS çerçevesinde değerlendirilen tutarlar üzerinden gösterilmiştir.

#### 19.6. Geri alınmış paylar ve geri alınan paylara ilişkin yedekler

Ödenmiş sermaye olarak kayıtlara alınan paylar tekrar geri alındığı zaman, ödenen tutar, geri satın almaya atfolunabilecek maliyetlerin vergi etkisi düşüldükten sonraki tutarı da kapsayacak şekilde özkaynaklardan düşer. Geri alınan paylar özkaynaklardan azalma olarak gösterilmektedir.

Akfen GYO'nun 24 Mayıs 2016 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulu'nda kararı alınan, "Geri Alım Programı" çerçevesinde 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla Akfen GYO tarafından 5.605.354 TL (31 Aralık 2017: 5.605.354 TL) tutarında, 4.218.000 adet (31 Aralık 2017: 4.218.000 adet) Akfen GYO hissesi satın alınmıştır. 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla geri alınan Akfen GYO hisselerinin sermayeye oranı %2,29'dur (31 Aralık 2017: %2,29).

#### 19.7. Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları

TMS 32 standartına uygun olarak Şirket'in 17 Ocak 2018 tarihinde ihraç ettiği paya dönüştürülebilir tahvilin vade tarihinde ödenecek ya da paya dönüştürülecek olan tutarın güncel piyasa faiz oranı kullanılarak bulunan gerçeğe uygun değeri ile orijinal ihraç tutarı arasındaki fark olan 20.763.729 TL özkaynak altında "Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları" kalemine sınıflanmıştır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

### 19. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

SPK'nın 7 Haziran 2013 tarih ve 20/670 sayılı toplantısında alınan karar uyarınca Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği kapsamına giren sermaye piyasası kurumları için 31 Mart 2013 tarihinden sonra sona eren ara dönemlerden itibaren yürürlüğe giren finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberine göre “Ödenmiş Sermaye”, “Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler” ve “Hisse Senedi İhraç Primleri”nin yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilmesi gerekmektedir. Söz konusu kalemlerin değerlemelerinde çıkan farklılıklar (enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan farklılıklar gibi):

- “Ödenmiş Sermaye”den kaynaklanmaktaysa ve henüz sermayeye ilave edilmemişse, “Ödenmiş Sermaye” kaleminden sonra gelmek üzere açılacak “Sermaye Düzeltmesi Farkları” kalemiyle;

- “Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler” ve “Hisse Senedi İhraç Primleri”nden kaynaklanmakta ve henüz kar dağıtımı veya sermaye artırımına konu olmamışsa “Geçmiş Yıllar Kar/Zararıyla”,

ilişkilendirilmiştir. Diğer özkaynak kalemleri ise Türkiye Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde değerlendirilen tutarları ile gösterilmektedir.

### 20. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

30 Eylül 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren dönemlere ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Kira gelirleri	74.067.680	33.458.074	47.850.700	19.804.046
<b>Toplam hasılat</b>	<b>74.067.680</b>	<b>33.458.074</b>	<b>47.850.700</b>	<b>19.804.046</b>
Operasyonel kiralama giderleri (Not 15) <sup>(1)</sup>	(5.778.339)	(2.271.494)	(4.039.581)	(1.394.964)
Vergi, resim ve harç giderleri	(2.227.221)	(655.795)	(1.726.445)	(548.956)
Sigorta giderleri	(1.001.531)	(430.923)	(595.998)	(252.102)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(993.953)	(353.116)	(881.287)	(295.474)
Diğer	(32.184)	(11.695)	(15.002)	(5.357)
<b>Toplam satışların maliyeti</b>	<b>(10.033.228)</b>	<b>(3.723.023)</b>	<b>(7.258.313)</b>	<b>(2.496.853)</b>

<sup>(1)</sup> Operasyonel kiralama giderleri, Grup portföyündeki otel ve projelere ait kiralanmış arsalarla ilişkin dönem içerisinde tahakkuk eden kira giderlerinden oluşmaktadır.

### 21. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ/SATIŞ VE PAZARLAMA GİDERLERİ

30 Eylül 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren dönemlere ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Personel giderleri	2.742.437	855.863	2.251.247	612.817
Danışmanlık giderleri	1.493.931	453.375	616.753	158.739
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	460.390	232.420	257.391	85.720
Operasyonel kiralama giderleri (Not 15)	332.161	110.852	427.135	131.776
Seyahat ve temsil giderleri	239.026	79.872	151.862	42.470
Vergi, resim ve harç giderleri	141.900	22.926	86.055	18.653
Bağış ve yardımlar	48.464	-	-	-
Amortisman giderleri	36.882	10.543	33.431	7.525
Reklam giderleri	13.713	5.215	58.307	-
İtfa payı giderleri	3.657	997	4.013	1.352
Diğer	272.092	106.240	195.533	93.156
<b>Toplam</b>	<b>5.784.653</b>	<b>1.878.303</b>	<b>4.081.727</b>	<b>1.152.208</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

### 21. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ/SATIŞ VE PAZARLAMA GİDERLERİ (Devamı)

#### Personel giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Maaşlar ve ücretler	2.326.406	742.922	1.858.370	507.559
SSK işveren payı	290.584	87.693	234.842	53.168
Kıdem tazminatı gideri	60.689	7.585	98.379	13.831
Diğer	64.758	17.663	59.656	38.259
<b>Toplam</b>	<b>2.742.437</b>	<b>855.863</b>	<b>2.251.247</b>	<b>612.817</b>

30 Eylül 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren dönemlere ait satış ve pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Reklam ve pazarlama giderleri (*)	3.589.286	1.005.576	-	-
Diğer giderler	396.453	30.259	-	-
<b>Toplam</b>	<b>3.985.739</b>	<b>1.035.835</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(\*) Grup'un 2017 yılının son çeyreğinde devraldığı Bulvar Loft projesi ile ilgili oluşan reklam ve pazarlama hizmeti giderlerinden oluşmaktadır.

### 22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

#### a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler

30 Eylül 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Kur farkı geliri	-	-	24.982	-
Diğer gelirler	329.109	221.584	925.025	788.247
<b>Toplam</b>	<b>329.109</b>	<b>221.584</b>	<b>950.007</b>	<b>788.247</b>

#### b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

30 Eylül 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Değer düşüklüğü (Not 2)	241.894	51.084	-	-
Kur farkı giderleri	182.147	24.719	33.299	-
Diğer giderler	6.790	813	29.320	2
<b>Toplam</b>	<b>430.831</b>	<b>76.616</b>	<b>62.619</b>	<b>2</b>

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 23. FİNANSMAN GELİRLERİ

30 Eylül 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Faiz gelirleri	4.000.542	1.901.082	1.133.125	396.004
Kur farkı geliri	-	-	12.560.899	-
<b>Toplam</b>	<b>4.000.542</b>	<b>1.901.082</b>	<b>13.694.024</b>	<b>396.004</b>

#### 24. FİNANSMAN GİDERLERİ

30 Eylül 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Kur farkı gideri	345.834.285	226.922.842	95.868.982	29.655.003
Faiz giderleri	64.078.015	21.782.442	40.779.885	14.346.686
Değer düşüklüğü (Not 2)	2.464	(14.676)	-	-
Diğer	1.473.780	257.565	718.734	264.589
<b>Toplam</b>	<b>411.388.544</b>	<b>248.948.173</b>	<b>137.367.601</b>	<b>44.266.278</b>

#### 25. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır. Bu sebeple, Akfen GYO'nun gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı kurumlar vergisinden istisna olduğundan, ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır.

Grup'un bağlı ortaklıklarının yasal finansal tabloları ve TFRS'ye uygun şekilde hazırlanmış finansal tablolarının arasındaki zamanlama farklılıklarından ortaya çıkan ertelenmiş vergi, konsolide finansal tablolara yansıtılmıştır. Grup'un bağlı ortaklıklarının KKTC'deki ve Hollanda'daki vergi oranları sırasıyla %23,5 ve %20'dir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

### 25. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

30 Eylül 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren dönemlere ait vergi (giderlerinin)/gelirlerinin ana bileşenleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Ertelenmiş vergi geliri	4.834.691	8.969.042	4.383.235	1.006.487
Dönem vergi (gideri)/geliri	-	-	(193.020)	200.507
<b>Toplam vergi geliri</b>	<b>4.834.691</b>	<b>8.969.042</b>	<b>4.190.215</b>	<b>1.206.994</b>

30 Eylül 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren dönemlere ait toplam vergi karşılığı ile yasal vergi oranının vergi öncesi kar/(zarar) rakamına çarpılmasıyla hesaplanan miktar arasındaki farklar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir:

	(%)	1 Ocak - 30 Eylül 2018	(%)	1 Ocak - 30 Eylül 2017
<b>Vergi öncesi zarar</b>		<b>(353.225.664)</b>		<b>(86.275.529)</b>
Yasal oran kullanılarak hesaplanan vergi geliri	(22)	77.709.646	(20)	17.255.106
Vergiden muaf giderler <sup>(1)</sup>	15,74	(55.610.704)	14,48	(12.494.747)
Kanunen kabul edilmeyen giderler	0,43	(1.506.674)	0,22	(191.116)
Üzerinden ertelenmiş vergi aktifli yaratılmayan vergi zararı	3,81	(13.472.561)	-	-
Yasal vergi oranındaki değişiklikler	0,46	(1.633.769)	-	-
Yurtdışı bağlı ortaklıklardaki vergi oranı farklarının etkisi	0,18	(651.225)	0,43	(366.995)
Diğer	0,00	(22)	0,01	(12.033)
<b>Vergi geliri</b>		<b>4.834.691</b>		<b>4.190.215</b>

<sup>(1)</sup> Akfen GYO'nun Kurumlar Vergisi'ne tabi olmamasından gelen etkidir.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 25. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

##### Muhasebeleştirilmiş ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla ertelenen vergi varlık ve yükümlülüklerini oluşturan kalemler aşağıdaki gibidir:

	Ertelenmiş vergi Varlıkları		Ertelenmiş vergi yükümlülükleri		Net	
	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Yatırım teşviği <sup>(1)</sup>	15.142.104	16.535.974	-	-	15.142.104	16.535.974
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	(92.812.755)	(90.597.125)	(92.812.755)	(90.597.125)
Birikmiş zararlar	15.365.842	13.060.483	-	-	15.365.842	13.060.483
Diğer	-	-	(1.078.459)	(3.289.152)	(1.078.459)	(3.289.152)
<b>Ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)</b>	<b>30.507.946</b>	<b>29.596.457</b>	<b>(93.891.214)</b>	<b>(93.886.277)</b>	<b>(63.383.268)</b>	<b>(64.289.820)</b>
Netleştirme	(24.196.540)	(25.705.556)	24.196.540	25.705.556	-	-
<b>Net ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)</b>	<b>6.311.406</b>	<b>3.890.901</b>	<b>(69.694.674)</b>	<b>(68.180.721)</b>	<b>(63.383.268)</b>	<b>(64.289.820)</b>

<sup>(1)</sup> Grup’un 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla KKTC’de yaptığı yatırımlar üzerinden sahip olduğu %100 oranındaki teşvik üzerinden hesaplanan ertelenen vergi varlığı etkisidir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 26. HİSSE BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)

Hisse başına kazanç tutarı, dönem zararının, Grup hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Hisse başına kazancın/(kaybın), 30 Eylül 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren dönemlere ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
<b>Tedavüldeki hisse senedi adedi</b>				
1 Ocak,	184.000.000	184.000.000	184.000.000	184.000.000
<b>Dönem sonu</b>	<b>184.000.000</b>	<b>184.000.000</b>	<b>184.000.000</b>	<b>184.000.000</b>
Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı	184.000.000	184.000.000	184.000.000	184.000.000
Dönem zararı	<b>(338.065.285)</b>	<b>(209.343.067)</b>	<b>(76.949.687)</b>	<b>(24.066.662)</b>
Hisse başına kayıp (Tam TL)	(1,84)	(1,14)	(0,42)	(0,13)

### Sulandırma etkisi

Kapsamlı gelir tablosunda gösterilen sulandırılmış hisse başına kazanç hesaplamasında, ana ortaklığın adi hisse senedi sahiplerinin payına düşen kâr veya zarar ile ağırlıklı ortalama hisse senedi sayısı, sulandırma etkisi olan potansiyel adi hisse senetlerinin etkilerine göre düzeltilir. Ana ortaklığın adi hisse senedi sahiplerinin payına düşen kâr veya zarar, sulandırma etkisi olan potansiyel adi hisse senetlerine ilişkin olarak dönem içerisinde gerçekleşen vergi sonrası temettü ve faiz miktarı tutarında artırılır ve gelir veya giderde sulandırma etkisi olan potansiyel adi hisse senetlerinin dönüştürülmesinden kaynaklanan diğer her türlü değişikliğe göre düzeltilir, ve mevcut adi hisse senedi sayısının ağırlıklı ortalaması, sulandırma etkisi olan tüm potansiyel adi hisse senetlerinin dönüştürüldüğü varsayımıyla, ilave adi hisse senedi sayısının ağırlıklı ortalaması kadar artırılır. Sulandırılmış hisse başına kaybın 30 Eylül 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren dönemlere ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Düzeltilme tutarı (Not 6)	17.018.460	6.482.382	-	-
<b>Düzeltilmiş dönem zararı</b>	<b>(321.046.825)</b>	<b>(202.860.685)</b>	<b>(76.949.687)</b>	<b>(24.066.662)</b>
Nominal hisse adedi	184.000.000	184.000.000	184.000.000	184.000.000
Potansiyel hisse adedi (*)	90.071.758	96.934.709	-	-
<b>Toplam potansiyel hisse adedi</b>	<b>274.071.758</b>	<b>280.934.709</b>	<b>184.000.000</b>	<b>184.000.000</b>
Sulandırılmış hisse başına kayıp (Tam TL)	(1,17)	(0,72)	(0,42)	(0,13)

(\*) Şirket'in 17 Ocak 2018 tarihinde ihraç ettiği detayları Not 6'da verilen 170.000.000 TL nominal değerli paya dönüştürülebilir tahvilin vadedeki değeri olan 238.837.760 TL'nin raporlama tarihi itibarıyla peşine indirgenmiş tutarının, raporlama tarihi itibarıyla Şirket'in 1 adet hissesinin piyasa değerine bölünmesiyle bulunan adettir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 27. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

Gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

#### Finansal araçlar

Grup, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hâlihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Grup'un cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Gerçeğe uygun değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

#### Finansal varlıklar

Kısa vadeli nakit varlıklar olmaları nedeniyle nakit ve nakit benzerlerinin kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Ticari alacaklarında kısa vadeli olmalarından dolayı kayıtlı değerlerinin, gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Dönem sonu kurlarıyla çevrilen yabancı para cinsinden olan bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin, kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

#### Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir.

Banka kredileri itfa edilmiş maliyet değerleriyle ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenir. Grup'un değişken faizli banka kredileri yakın tarihte yeniden fiyatlandığı için gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir.

#### Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

30 Eylül 2018	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Etkin faiz yöntemi ile değerlendirilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri	Not
<b>Finansal varlıklar</b>					
Nakit ve nakit benzerleri	28.079.124	-	28.079.124	28.079.124	5
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	33.062.100	-	33.062.100	33.062.100	7
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	-	-	-	4
<b>Finansal yükümlülükler</b>					
Finansal borçlar	-	1.591.046.466	1.591.046.466	1.591.046.466	6
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	31.024.817	31.024.817	31.024.817	4
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	-	1.709.496	1.709.496	1.709.496	7
31 Aralık 2017	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Etkin faiz yöntemi ile değerlendirilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri	Not
<b>Finansal varlıklar</b>					
Nakit ve nakit benzerleri	3.125.149	-	3.125.149	3.125.149	5
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	13.528.688	-	13.528.688	13.528.688	7
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	2.050.647	-	2.050.647	2.050.647	4
<b>Finansal yükümlülükler</b>					
Finansal borçlar	-	1.010.169.412	1.010.169.412	1.010.169.412	6
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	-	4.554.735	4.554.735	4.554.735	7

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 27. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

#### Finansal olmayan varlıklar

Konsolide finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları esas alınmaktadır (Not 9). 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, ilgili yıllara ait ekspertiz rapor değerlerini ve ekspertiz raporu tarihinden raporlama dönemine kadar yapılan yatırımları içermektedir.

Gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen finansal olmayan varlıkların gerçeğe uygun değer sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2018	Gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	1.715.582.486

  

31 Aralık 2017	Gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	1.564.721.144

Varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: İlgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka doğrudan ya da dolaylı olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

Sektör bazında yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, bu gerçeğe uygun değerlerin tespiti için kullanılan yöntemler ve önemli gözlemlenemeyen varsayımlar aşağıdaki gibidir:

				31 Aralık 2017
	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017	Değerleme yöntemi	Ağırlıklı ortalama tutar
<b>Otel</b>			İndirgenmiş nakit akış	
Seviye 3	1.677.339.939	1.537.267.519	* Oda ücreti (günlük) – Avro * Doluluk oranı	51 %77
<b>Ofis</b>			İndirgenmiş nakit akış	
Seviye 3	38.242.547	27.453.625	* Kiralanabilir alan / m2 * Doluluk oranı	4.637 %99

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 27. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

#### İndirgenmiş nakit akışları (İNA)

İndirgenmiş nakit akışları yöntemi altında, bir varlığın gerçeğe uygun değeri, çıkış ve son değer dâhil varlığın ömrü üzerindeki mülkiyete ait fayda ve yükümlülükler hakkında net varsayımlar kullanılarak tahmin edilir. Bu tahmin, bir dizi nakit akışının tahmin edilmesini içerir ve gelir akışının şimdiki değerini oluşturmak için buna uygun, piyasaya dayanan bir iskonto oranı uygulanır.

Nakit akışının süresi ve giriş ve çıkışların belirli zamanlaması kiralardan gözden geçirilmesi, kira sözleşmelerinin yenilenmesi ve ilgili kiralama dönemleri, yeniden kiraya verme, yeniden gelişim ve yenileme gibi olaylarla belirlenir.

Varlığın geliştirilmesi aşamasında katlanılan maliyetler ve inşaat masrafları, geliştirme masrafları ve beklenen satış geliri, kiralama sözleşmesi boyunca öngörülen ilave geliştirme ve pazarlama harcamaları üzerinden indirgenen bir dizi net nakit akışına ulaşmak için tahmin edilir. Planlama, ruhsatlar, imar izinleri gibi belirli geliştirme risklerinin ayrı olarak değerlendirilmesi gerekir.

#### Seviye 3 gerçeğe uygun değer hesaplamalarında kullanılan gözlemlenemeyen girdilere ilişkin önemli değişikliklerin duyarlılık analizi

Grup'un faal ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin gerçeğe uygun değerlerin ölçümünde kullanılan gözlemlenemeyen girdilere dair duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

		Artarsa	Azalırsa
		Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
31 Aralık 2017	Duyarlılık analizi		
Oda ücreti artış oranı	1%	20.650.703	(23.395.904)
Doluluk oranı	1%	16.644.476	(16.734.677)
<b>Ofis</b>			
İskonto oranı	0,50%	(860.000)	900.000
Doluluk oranı	1%	300.000	(295.000)

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

#### (i) Genel

Grup, finansal araçların kullanımına bağlı olarak aşağıdaki risklere maruz kalabilmektedir:

- kredi riski
- likidite riski
- piyasa riski
- operasyonel risk

Bu not, Grup'un yukarıda belirtilen her bir riske maruz kalma durumunu, Grup'un bu riskleri ölçme ve yönetme konusundaki amaç ve yöntemlerini ve Grup'un sermaye yönetimini açıklamaktadır. Daha detaylı niteliksel açıklamalar, konsolide finansal tabloların içinde mevcuttur.

Grup'un risk yönetimi vizyonu, Grup'un amaçlarını etkileyecek değişkenlerin ve belirsizliklerin tanımlanması, önlemsel yaklaşım ve en uygun adımların atılması, yatırımcıların risk seçimlerine uygun olarak bu adımların uygulanmasının denetlenmesi şeklinde tanımlanmaktadır.

Kurumsal risk yönetimi faaliyetleri aşağıdaki alanlarda bir bütün halinde grup içinde yürütülür:

- Kurumsal Risk Yönetimi politika ve standartlarının belirlenmesi,
- Risk yönetim kültürünün ve kabiliyetlerinin geliştirilmesi, ortak bir dil haline getirilmesi,
- Gerek işler gerekse yeni yatırımların risk analizlerinin yapılması,
- Risklerin yeni yatırım, şirket, sektör ve grup bazında raporlanması ile üst düzey bir yönetim aracı oluşturulması,
- Risk limitlerinin ve faaliyet planlarının belirlenmesi,
- Faaliyetlerin uygulamaya geçirilmesine destek verilmesi,
- Stratejik süreçlere risk yönetimi açısından destek olunması,

Grup'un risk yönetim çalışmaları Akfen GYO Yönetim Kurulu'nun gözetimi altında yürütülmektedir.

Yönetim Kurulu, yatırımcıların risk tercihlerini belirler ve risk yönetimi uygulamalarının yerine getirildiğinden emin olur. Kurumsal risk yönetimi konusunda son sorumluluk Akfen GYO Yönetim Kurulu'na aittir.

#### (ii) Kredi riski

Kredi riski, bir müşteri veya karşı tarafın finansal araç sözleşmesindeki yükümlülüklerini yerine getirmemesi riskidir ve müşterilerden alacaklarından kaynaklanır.

Grup'un maruz kaldığı kredi riski, her bir müşterinin bireysel karakteristik özelliklerinden etkilenir. Grup'un müşteri tabanının demografik yapısının, müşterinin faaliyet gösterdiği endüstrinin ve ülkenin oluşturduğu temerrüt riskini de içeren, kredi riski üzerinde etkisi vardır. Grup gayrimenkul alanında faaliyet göstermektedir ve Grup şirketlerinin coğrafi olarak kredi riski yoğunluğu başlıca Türkiye ve Rusya'dır.

Müşteri kredi riskinin gözlemlenmesinde müşteriler, coğrafi konum, endüstri yapısı, ödeme profili, vade ve önceki finansal zorluklara göre gruplanır (Not 3).

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

#### (iii) Piyasa riski

Piyasa riski, faiz oranı, döviz kuru ve hisse fiyatları gibi piyasa fiyatlarındaki değişimi ifade eder. Piyasa fiyatlarındaki değişimler Grup'un gelirlerini etkilediği için Grup piyasa riskine maruz kalmaktadır. Piyasa riski yönetiminin amacı; risk unsurlarını kabul edilebilir parametreler dahilinde kontrol altında tutarken, alınan risklerin getirilerini optimize etmektir.

#### Döviz kur riski

Grup, öncelikle yabancı para birimleri üzerinden olan çeşitli gelir ve gider kalemleri ve bunlardan doğan yabancı para borç, alacak ve finansal borçlar sebebiyle döviz kuru riskine maruz kalmaktadır.

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Grup'un, bu konsolide finansal tabloların ilgili notlarında belirtildiği gibi, Grup kuruluşlarının fonksiyonel para biriminden farklı olarak, Avro gibi diğer para birimlerinde bakiyeleri vardır.

Grup orta ve uzun vadeli kredilerini, elde ettiği proje gelirlerinin para birimi cinsinden gerçekleştirmektedir. Kısa vadeli krediler için ise borçlanmalar havuz/portföy modeli altında dengeli olarak TL ve Avro olarak gerçekleştirilmektedir.

Avro / TL, Ruble/TL ve ABD Doları / TL kurları dönem sonları itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Avro / TL	6,9505	4,5155
ABD Doları / TL	5,9902	3,7719
Ruble/TL	0,09063	0,06507

#### Faiz oranı riski

Grup ayrıca değişken faizli kredileri, çeşitli değişken oran göstergelerinin tekrar fiyatlandırılması sonucu oluşan farklılıklar için riske maruz kalmaktadır. Risk yönetiminin amacı piyasa faiz oranlarını Grup'un işletme politikaları ile uyumlu tutarak net faiz giderlerini minimize etmektir.

#### (iv) Likidite riski

Likidite riski, Grup'un yükümlülüklerini vadeleri geldiğinde yerine getirememesi riskidir. Grup'un likide yönetimi yaklaşımı mümkün olduğunca, normal ve sıkıntılı durumlarda yükümlülüklerini vadesi geldiğinde ödeyebilmek amacıyla kabul edilemez zararlara uğramadan veya Grup'un itibarını zarara uğratmadan, yeterli derecede likit bulundurmaktır.

Genellikle Grup'un diğer kurumsal bölümlerinde bulunan iştirakleri olası faaliyet giderleri, talep oranına bağlı olarak faaliyetlerinin karakteristiği de göz önünde bulundurularak ve finansal yükümlülükleri de içerecek şekilde, fakat doğal afetler gibi öngörülemeyen olağandışı hallerin olası etkisi istisnai olmak üzere karşılayacak derecede nakit bulundurma üzerine kurulmuştur.

Grup şirketleri, güncel ve olası ihtiyaçlarını fonlayabilme riskini yeterli sayıda kredi alınabilecek kuruluşun mevcudiyetiyle azaltmaktadır. Grup şirketleri likidite riskini minimize etmek amacıyla yeterli derecede nakit ve uygun kredi limiti tutmaktadır.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

---

#### 28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### (v) Operasyonel risk

Operasyonel risk, Grup’un süreçleri, çalışanları, kullandığı teknoloji ve altyapısı ile ilgili geniş çeşitliliğe sahip sebeplerden ve kredi riski, piyasa riski ve likidite riski haricindeki yasal ve düzenleyici gereklilikler ve tüzel kişilikle ilgili genel kabul görmüş standartlar gibi dış faktörlerden kaynaklanan direk veya dolaylı zarar riskidir. Operasyonel riskler Grup’un bütün faaliyetlerinden doğmaktadır.

Grup’un amacı bir yandan finansal zararlardan ve Grup’un itibarına zarar vermekten kaçınarak diğer yandan girişimciliği ve yaratıcılığı kısıtlayan kontrollerden kaçınarak operasyonel riski yönetmektir.

Operasyonel riskten kaçınmadaki kontrollerin iyileştirilmesi ve uygulanması birincil olarak her bir işletmedeki üst düzey yöneticilerin sorumluluğundadır. Bu sorumluluk aşağıdaki alanlarda operasyonel risklerin yönetimi ile ilgili genel Grup standartlarının iyileştirilmesi ile desteklenir:

- işlemlerin bağımsız yetkilendirilmesi dahil uygun görev ve sorumluluk dağılımı ile ilgili gereklilikler
- işlemlerin mutabakatı ve gözetimi ile ilgili gereklilikler
- düzenleyici ve diğer yasal gereklilikler ile uyum
- kontrollerin ve prosedürlerin dökümantasyonu
- karşılaşılan operasyonel risklerin periyodik olarak değerlendirilmesi ve belirlenen risklerden kaçınma amaçlı kontrol ve prosedürlerin yeterliliği
- operasyonel zararların raporlanması ve bunlarla ilgili iyileştirme faaliyetlerinin sunulması ile ilgili gereklilikler
- acil durum planlarının oluşturulması
- eğitim ve çalışanların işle ilgili gelişimi
- etik ve iş hayatı standartları
- etkin olduğu yerde sigortayı da içeren risk azaltma çareleri

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### Sermaye risk yönetimi

Grup, sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirket'in amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltarak ve piyasa ortalamalarında net yükümlülük/özkaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Sermayeyi yönetirken Grup'un hedefleri ortaklarına getiri diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Grup'un faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Grup ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemekte yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Toplam yükümlülükler	1.837.970.872	1.155.376.073
Hazır değerler (*)	(128.674.897)	(70.262.925)
Net yükümlülük	1.709.295.975	1.085.113.148
Özkaynaklar	317.277.641	607.819.213
<b>Toplam kaynak</b>	<b>2.026.573.616</b>	<b>1.692.932.361</b>
<b>Net yükümlülük/toplam kaynak oranı</b>	<b>%84</b>	<b>%64</b>

(\*) 30 Eylül 2018 itibarıyla hazır değerler tutarı; nakit ve nakit benzerlerine ek olarak, Grup'un sahip olduğu 100.595.773 TL tutarında kısa ve uzun vadeli finansal yatırımları da içermektedir (31 Aralık 2017: 67.137.776 TL).

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### 28.1. Kredi riski açıklamaları

Finansal varlıkların mülkiyeti, karşı tarafın sözleşmelerin şartlarını yerine getirmeme risk unsurunu taşır.

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, Grup’un kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer Taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
<b>30 Eylül 2018</b>						
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>	-	<b>33.062.100</b>	-	<b>40.411.084</b>	<b>128.632.084</b>	<b>62</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	-	33.062.100	-	40.411.084	128.632.084	62
B Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer Taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
<b>31 Aralık 2017</b>						
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>	<b>2.050.647</b>	<b>13.528.688</b>	<b>-</b>	<b>24.679.537</b>	<b>70.228.077</b>	<b>8.912</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	2.050.647	13.528.688	-	24.679.537	70.228.077	8.912
B Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, Grup'un vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### 28.2. Likidite riski

Aşağıdaki tablo, raporlama dönemi sonu itibarıyla sözleşmenin vade tarihine kadar olan geri kalan dönemini baz alarak, Grup’un finansal yükümlülüklerinin, uygun vade gruplaması yaparak analizini sağlar. Tabloda belirtilen tutarlar sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit akımlarıdır:

##### 30 Eylül 2018:

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
		nakit çıkışlar toplamı				
		(I)+(II)+(III)+(IV)				
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>						
Finansal borçlanmalar	1.591.046.466	2.140.042.304	46.154.324	140.418.016	996.671.627	956.798.337
Ticari borçlar	32.734.313	32.734.312	32.493.967	-	240.345	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler (Parasal kalemler)	90.524.459	376.240.912	64.299.513	6.142.490	36.671.914	269.126.995

##### 31 Aralık 2017:

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
		nakit çıkışlar toplamı				
		(I)+(II)+(III)+(IV)				
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>						
Finansal borçlanmalar	1.010.169.412	1.368.902.300	78.141.334	85.598.853	480.780.734	724.381.379
Ticari borçlar	4.554.735	4.554.735	4.314.390	-	240.345	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler (Parasal kalemler)	71.718.571	297.418.767	49.746.035	4.446.653	28.852.397	214.373.682

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır. Ödenecek vergi ve fonlar, ödenecek sosyal sigortalar primleri, finansal olmayan yükümlülükler olduğundan diğer borçlar içerisine dahil edilmemiştir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

#### 28.3. Piyasa riski açıklamaları

##### a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

30 Eylül 2018	TL karşılığı	ABD Doları	Avro	GBP	Rub
<b>Döviz pozisyonu tablosu</b>	<b>(Fonksiyonel para birimi)</b>				
1 Ticari alacaklar	11.837.778	7.504	1	-	130.120.526
2a Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	16.421.353	684	2.326.703	45	2.705.024
2b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
3 Diğer	6.781.335	54.403	894.167	-	2.654.143
<b>4 Dönen varlıklar (1+2+3)</b>	<b>35.040.466</b>	<b>62.591</b>	<b>3.220.871</b>	<b>45</b>	<b>135.479.694</b>
5 Ticari alacaklar	-	-	-	-	-
6a Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-	-
6b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
7 Diğer	134.814.048	-	19.396.309	-	-
<b>8 Duran varlıklar (5+6+7)</b>	<b>134.814.048</b>	<b>-</b>	<b>19.396.309</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>9 Toplam varlıklar (4+8)</b>	<b>169.854.514</b>	<b>62.591</b>	<b>22.617.180</b>	<b>45</b>	<b>135.479.694</b>
10 Ticari borçlar	891.762	-	117.635	-	818.024
11 Finansal yükümlülükler	155.265.792	-	22.338.795	-	-
12a Parasal olan diğer yükümlülükler	6.452.043	-	928.285	-	-
12b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	3.041.635	-	-	-	33.561.019
<b>13 Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)</b>	<b>165.651.232</b>	<b>-</b>	<b>23.384.715</b>	<b>-</b>	<b>34.379.042</b>
14 Ticari borçlar	-	-	-	-	-
15 Finansal yükümlülükler	1.269.525.943	-	182.652.463	-	-
16a Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
16b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	4.878.603	814.431	-	-	-
<b>17 Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)</b>	<b>1.274.404.546</b>	<b>814.431</b>	<b>182.652.463</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>18 Toplam yükümlülükler (13+17)</b>	<b>1.440.055.778</b>	<b>814.431</b>	<b>206.037.178</b>	<b>-</b>	<b>34.379.042</b>
<b>19 Bilanço dışı türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>19a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>19b Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>20 Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)</b>	<b>(1.270.201.264)</b>	<b>(751.840)</b>	<b>(183.419.998)</b>	<b>45</b>	<b>101.100.652</b>
<b>Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık / (yükümlülük) pozisyonu</b>					
<b>21 (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>	<b>(1.403.876.409)</b>	<b>8.188</b>	<b>(203.710.474)</b>	<b>45</b>	<b>132.007.527</b>
<b>22 Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçları toplam gerçeğe uygun değeri</b>	<b>11.837.778</b>	<b>7.504</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>130.120.526</b>
<b>23 Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı</b>	<b>16.421.353</b>	<b>684</b>	<b>2.326.703</b>	<b>45</b>	<b>2.705.024</b>
<b>24 Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

### 28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2017		TL karşılığı	ABD Doları	Avro	GBP	Rub
		(Fonksiyonel para birimi)				
<b>Döviz pozisyonu tablosu</b>						
1	Ticari alacaklar	6.259.705	42.946	5.437	-	93.332.798
2a	Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	1.834.128	11.268	126.316	45	18.764.738
2b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
3	Diğer	68.504.301	-	14.872.015	-	20.742.592
<b>4</b>	<b>Dönen varlıklar (1+2+3)</b>	<b>76.598.134</b>	<b>54.214</b>	<b>15.003.768</b>	<b>45</b>	<b>132.840.127</b>
5	Ticari alacaklar	-	-	-	-	-
6a	Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-	-
6b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
7	Diğer	2.575	-	570	-	-
<b>8</b>	<b>Duran varlıklar (5+6+7)</b>	<b>2.575</b>	<b>-</b>	<b>570</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>9</b>	<b>Toplam varlıklar (4+8)</b>	<b>76.600.709</b>	<b>54.214</b>	<b>15.004.338</b>	<b>45</b>	<b>132.840.127</b>
10	Ticari borçlar	1.377.523	280.155	70.967	-	5.446
11	Finansal yükümlülükler	93.878.598	-	20.790.300	-	-
12a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
12b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	1.812.766	-	37.400	-	25.263.348
<b>13</b>	<b>Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)</b>	<b>97.068.887</b>	<b>280.155</b>	<b>20.898.667</b>	<b>-</b>	<b>25.268.795</b>
14	Ticari borçlar	-	-	-	-	-
15	Finansal yükümlülükler	867.454.723	-	192.106.017	-	-
16a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
16b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	4.419.576	1.171.711	-	-	-
<b>17</b>	<b>Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)</b>	<b>871.874.299</b>	<b>1.171.711</b>	<b>192.106.017</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>18</b>	<b>Toplam yükümlülükler (13+17)</b>	<b>968.943.186</b>	<b>1.451.866</b>	<b>213.004.684</b>	<b>-</b>	<b>25.268.795</b>
<b>19</b>	<b>Bilanço dışı türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>19a</b>	<b>Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>19b</b>	<b>Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>20</b>	<b>Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)</b>	<b>(892.342.477)</b>	<b>(1.397.652)</b>	<b>(198.000.346)</b>	<b>45</b>	<b>107.571.332</b>
	<b>Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>	<b>(954.617.011)</b>	<b>(225.941)</b>	<b>(212.835.531)</b>	<b>45</b>	<b>112.092.089</b>
<b>22</b>	<b>Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçları toplam gerçeğe uygun değeri</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>23</b>	<b>Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>24</b>	<b>Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

30 Eylül 2018:	Kar / (Zarar)		Özkaynak	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(900.734)	900.734	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3-ABD Doları net etkisi (1+2)</b>	<b>(900.734)</b>	<b>900.734</b>	-	-
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(254.972.139)	254.972.139	-	-
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>6-Avro net etkisi (4+5)</b>	<b>(254.972.139)</b>	<b>254.972.139</b>	-	-
Diğer döviz kurlarının %20 değişmesi halinde				
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	-	-	1.832.620	(1.832.620)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan	-	-	-	-
<b>9-Diğer net etkisi (7+8)</b>	-	-	<b>1.832.620</b>	<b>(1.832.620)</b>
<b>TOPLAM (3+6+9)</b>	<b>(255.872.873)</b>	<b>255.872.873</b>	<b>1.832.620</b>	<b>(1.832.620)</b>

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2017:

	<u>Kar / (Zarar)</u>		<u>Özkaynak</u>	
	<u>Yabancı paranın değer kazanması</u>	<u>Yabancı paranın değer kaybetmesi</u>	<u>Yabancı paranın değer kazanması</u>	<u>Yabancı paranın değer kaybetmesi</u>
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(1.054.360)	1.054.360	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3-ABD Doları net etkisi (1+2)</b>	<b>(1.054.360)</b>	<b>1.054.360</b>	-	-
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(178.814.116)	178.814.116	-	-
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>6-Avro net etkisi (4+5)</b>	<b>(178.814.116)</b>	<b>178.814.116</b>	-	-
Diğer döviz kurlarının %20 değişmesi halinde				
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	-	-	1.399.981	(1.399.981)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan	-	-	-	-
<b>9-Diğer net etkisi (7+8)</b>	-	-	<b>1.399.981</b>	<b>(1.399.981)</b>
<b>TOPLAM (3+6+9)</b>	<b>(179.868.476)</b>	<b>179.868.476</b>	<b>1.399.981</b>	<b>(1.399.981)</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

#### a) Faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

Grup'un faiz bileşenine sahip finansal kalemlerinin rapor tarihindeki faiz yapısı şu şekildedir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
<b>Sabit faizli finansal araçlar</b>		
Finansal varlıklar	127.351.343	69.512.513
Finansal yükümlülükler	1.591.046.466	1.010.169.412

#### Sabit faizli finansal araçların gerçeğe uygun değer riski

Grup'un gerçeğe uygun değer farkı kar / zarara yansıtılan finansal varlık veya yükümlülüğü ve gerçeğe uygun değer riskinden korunma amaçlı türev finansal araçları (faiz swap işlemleri) bulunmamaktadır. Bu nedenle faiz oranındaki değişimlerin rapor tarihindeki kar / zarara etkisi yoktur.

Ayrıca, Grup'un satılmaya hazır sabit faizli finansal varlık veya yükümlülüğü bulunmamaktadır. Bu nedenle faiz oranındaki değişimlerin rapor tarihindeki özsermaye kalemlerine direkt etkisi yoktur.

#### Değişken faizli kalemlerin nakit akım riski

Grup'un konsolide finansal durum tablosunda finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli krediler faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo faiz oranlarının olası değişiminde (0,01%) diğer bütün etkenler sabit kaldığında, Grup'un kar/(zararı) üzerindeki etkisine ilişkin duyarlılığını göstermektedir.

Euribor	Artış/ (Azalış)	Vergi öncesi kar / (zarar) etkisi
30 Eylül 2018	(0,01%) 0,01%	170.370 (169.439)
Euribor	Artış/ (Azalış)	Vergi öncesi kar / (zarar) etkisi
31 Aralık 2017	(0,01%) 0,01%	84.209 (84.192)

### 29. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Grup'un önemli seviyede kontrol gücü olmayan paylarının bulunduğu bağlı ortaklıklarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir.

30 Eylül 2018	Kontrol gücü olmayan pay (%)	Kontrol gücü olmayan paylara ayrılan zarar	Kontrol gücü olmayan paylar
<b>Bağlı Ortaklık</b>			
Akfen Karaköy	8,53	(9.929.770)	6.112.664
31 Aralık 2017	Kontrol gücü olmayan pay (%)	Kontrol gücü olmayan paylara ayrılan zarar	Kontrol gücü olmayan paylar
<b>Bağlı Ortaklık</b>			
Akfen Karaköy	30	(928.297)	10.828.352

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 29. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR (Devamı)

Söz konusu bağlı ortaklıklara ilişkin eliminasyon işlemleri öncesi özet finansal bilgiler aşağıdaki gibidir:

##### Özet bilanço bilgileri:

Akfen Karaköy	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Nakit ve nakit benzerleri	7.298	24.161
Diğer dönen varlıklar	11.367.569	3.147.476
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	200.937.874	196.611.819
Diğer duran varlıklar	15.932.232	19.677.838
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>228.244.973</b>	<b>219.461.294</b>
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	12.179.257	7.138.381
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	35.365.379	96.815.571
Uzun vadeli borçlanmalar	87.194.433	59.363.153
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	21.845.122	20.050.889
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>156.584.191</b>	<b>183.367.994</b>
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>71.660.781</b>	<b>36.093.300</b>

##### Özet gelir tablosu bilgileri:

Akfen Karaköy	30 Eylül 2018	30 Eylül 2017
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>		
Hasılat	10.528.762	3.392.873
Satışların maliyeti (-)	(2.858.216)	(1.799.411)
<b>BRÜT KAR</b>	<b>7.670.546</b>	<b>1.593.462</b>
Genel yönetim giderleri (-)	(284.134)	(306.317)
Esas faaliyetlerden diğer (giderler)/gelirler, net	(24.422)	42.624
<b>ESAS FAALİYET KARI</b>	<b>7.361.990</b>	<b>1.329.769</b>
Finansman giderleri, net (-)	(59.890.126)	(21.830.731)
<b>VERGİ ÖNCESİ ZARAR</b>	<b>(52.528.136)</b>	<b>(20.500.962)</b>
Dönem vergi geliri	1.506.801	4.099.356
- Ertelenmiş vergi geliri	1.506.801	4.099.356
<b>DÖNEM ZARARI</b>	<b>(51.021.335)</b>	<b>(16.401.606)</b>

#### 30. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

### EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Şirket’in, SPK’nın Seri: III No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ne göre portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosu aşağıdaki gibidir:

<b>Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler</b>		<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>30 Eylül 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
<b>A</b>	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	21.316.155	1.120.603
<b>B</b>	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	859.800.339	722.815.403
<b>C</b>	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	415.653.381	415.653.381
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	<b>Diğer varlıklar</b>		<b>125.476.183</b>	<b>77.464.113</b>
<b>D</b>	<b>Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	<b>III-48.1. Md. 3 / (p)</b>	<b>1.422.246.058</b>	<b>1.217.053.500</b>
<b>E</b>	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	900.397.565	548.298.049
<b>F</b>	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	117.633.043	32.263.760
<b>G</b>	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
<b>H</b>	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
<b>I</b>	Özkaynaklar (Net aktif değer)	III-48.1. Md. 31	404.215.450	636.491.691
	<b>Diğer kaynaklar</b>		-	-
<b>D</b>	<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>III-48.1. Md. 3 / (p)</b>	<b>1.422.246.058</b>	<b>1.217.053.500</b>
<b>Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler</b>		<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>30 Eylül 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
<b>A1</b>	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	21.284.362	1.104.842
<b>A2</b>				
<b>A3</b>	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
<b>B1</b>	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
<b>B2</b>	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
<b>C1</b>	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
<b>C2</b>	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	-	-
<b>J</b>	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	337.203.197	219.585.899
<b>K</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
<b>L</b>	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22 / (I)	-	-

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

### EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari / Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0,00	%0,00	<%10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a).(b)	%60,45	%59,39	>%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%30,72	%34,24	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller ,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%29,23	%34,15	<%50
5 Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%0,00	%0,00	<%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28 / 1(a)	%0,00	%0,00	<%10
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	%335,28	%125,71	<%500
8 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat / katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	%1,50	%0,09	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (l)	%0,00	%0,00	<%10

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

.....